



Grant Thornton

An instinct for growth™

Raport z badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku

Archicom S.A.

1 Informacje o Spółce

Archicom Spółka Akcyjna (Spółka) została utworzona w 27 kwietnia 2015 roku w wyniku przekształcenia spółki PD Stabłowice Sp. z o.o. w spółkę akcyjną. W dniu 25 maja 2015 roku Spółka zmieniła firmę na Archicom S.A. Siedziba Spółki znajduje się we Wrocławiu, przy ul. Liskego 7.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki są:

- budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- budowa, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.

Spółka została wpisana w dniu 27 kwietnia 2015 roku do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000555355.

Spółka posiada numer NIP 8982100870 oraz symbol REGON 020371028.

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 30 czerwca 2017 roku wynosił 232 781 tysięcy złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 492 952 tysięcy złotych.

Zgodnie z notą 31.2 informacji dodatkowych na dzień 30 czerwca 2017 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
DKR Invest SA	4 388 004	4 388 004	43 880 040	19%
DKR Investment Sp. z o.o.	12 362 896	18 570 398	123 628 960	53%
Aviva OFE	2 090 000	2 090 000	20 900 000	9%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	4 437 231	4 437 231	44 372 310	19%
Razem	23 278 131	29 485 633	232 781 310	100%

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej na dzień 14 września 2017 roku w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku oraz po dniu bilansowym, do dnia podpisania sprawozdania finansowego, wystąpiły następujące zmiany właścicieli Spółki:

- w dniu 8 czerwca 2017 roku wspólnik DKR Investment Sp. z o.o. dokonała zbycia akcji o łącznej wartości nominalnej 1 872 kPLN.

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom S.A. Jednostki powiązane ze Spółką ujawniono w punkcie „Informacje ogólne” informacji dodatkowych do zbadanego przez nas sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku.

W skład Zarządu Spółki na dzień 14 września 2017 roku (dzień podpisania sprawozdania finansowego) wchodził:

- Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu,
- Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu,
- Kazimierz Śródka – Wiceprezes Zarządu,
- Paweł Ruszczak – Członek Zarządu,
- Tomasz Sujak – Członek Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 14 września 2017 roku (data wydania niniejszego raportu) skład Zarządu Spółki nie zmienił się.

2 Sprawozdanie finansowe za rok poprzedni

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku (poprzedni rok obrotowy) zostało zbadane przez Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., w imieniu której działała biegły Elżbieta Grześkowiak, nr ewidencyjny 5014. O zbadanym sprawozdaniu finansowym wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 25 maja 2017 roku. Akcjonariusze Spółki podjęli uchwałę, że zysk netto za 2016 rok w kwocie 28 418 tysięcy złotych zostanie przeznaczony na:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------|
| – dywidendy dla akcjonariuszy | 27 934 tysięcy złotych, |
| – kapitał zapasowy | 484 tysięcy złotych. |

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku (poprzedni rok obrotowy) wraz z opinią biegłego rewidenta, uchwałami Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i o podziale zysku oraz sprawozdaniem z działalności Spółki zostały złożone w dniu 28 czerwca 2017 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

3 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania i biegłym rewidencie

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym pod numerem 4055 na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce.

W imieniu Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. badaniem sprawozdania finansowego Spółki kierowała biegły rewident Elżbieta Grześkowiak, nr ewidencyjny 5014.

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. została wybrana w dniu 17 maja 2017 roku do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku przez Radę Nadzorczą. Badanie tego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy na podstawie umowy zawartej z Zarządem Spółki.

4 Zakres i termin badania

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy sprawozdanie finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku rzetelnie i jasno przekazuje sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń z tytułu podatków, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy naszymi ustaleniami a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych organów skarbowych.

Nie stanowiło przedmiotu naszego badania ustalenie i wyjaśnienie zdarzeń, które mogłyby – gdyby wystąpiły - stanowić podstawę do wszczęcia postępowania karnego przez powołane do tego organy. Przedmiotem badania nie były również inne kwestie, które mogły wystąpić poza systemem rachunkowości Spółki, lecz niemające wpływu na zbadane przez nas sprawozdanie finansowe.

Badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku przeprowadziliśmy od 8 sierpnia 2017 roku do 14 września 2017 roku, w tym w siedzibie Spółki od 8 sierpnia 2017 roku do 10 sierpnia 2017 roku.

5 Deklaracja niezależności

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., członkowie zarządu komplementariusza, sieć, do której należy podmiot uprawniony do badania, biegły rewident kierujący badaniem oraz inne osoby uczestniczące w badaniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółki określone w art. 56 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku poz. 1000 z późniejszymi zmianami).

6 Dostępność danych i oświadczenia otrzymane

Zarząd Spółki przekazał nam datowane na 14 września 2017 roku pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości zbadanego sprawozdania finansowego oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Spółki i wymagałyby ujęcia w zbadanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki potwierdził swoją odpowiedzialność za podpisane sprawozdanie finansowe, a także oświadczył, że udostępnił nam w czasie badania wszystkie księgi rachunkowe, dane finansowe, informacje i inne wymagane dokumenty oraz przekazał nam wyjaśnienia niezbędne do wyrażenia opinii o zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Uważamy, że otrzymane dowody dostarczyły wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym, a zatem nie nastąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

7 System rachunkowości

Księgi rachunkowe Spółki prowadzone są przy użyciu systemu komputerowego StreamSoft Prestiż w siedzibie Spółki przez Archicom Asset Management Sp. z o.o. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1047 z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości), w tym również politykę (zasady) rachunkowości. Naszym zdaniem, ujawniona we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego polityka (zasady) rachunkowości Spółki jest dostosowana do specyfiki jej działalności.

Zatwierdzone salda końcowe na 31 grudnia 2016 roku zostały prawidłowo wprowadzone do ksiąg rachunkowych jako salda początkowe na 1 stycznia 2017 roku.

Nasze badanie nie ujawniło istotnych słabości, które mogłyby wpłynąć na dane finansowe i informacje zawarte w zbadanym sprawozdaniu finansowym, a dotyczących:

- dokumentacji operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych,
- powiązania zapisów księgowych z dowodami księgowymi oraz zbadanym sprawozdaniem finansowym,
- metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

8 Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA (w tys. zł)	30.06.2017	31.12.2016
AKTYWA TRWAŁE	738 082	681 155
Wartość firmy	-	-
Wartości niematerialne	25 201	25 454
Rzeczowe aktywa trwałe	1 059	1 090
Nieruchomości inwestycyjne	4 015	12 192
Inwestycje w jednostkach zależnych	302 876	302 695
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-
Należności i pożyczki	401 596	335 236
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 336	4 488
AKTYWA OBROTOWE	82 464	24 100
Zapasy	-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 626	21 559
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Pożyczki	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 079	189
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59 759	2 352
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
AKTYWA RAZEM:	820 546	705 256
PASYWA (w tys. zł)	30.06.2017	31.12.2016
KAPITAŁ WŁASNY	492 952	494 058
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	280 145	199 771
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	270 738	193 038
Leasing finansowy	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania	104	104
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 747	6 224
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	69	69
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	487	336
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	47 450	11 427
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 280	3 211
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	414	7 347
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	44 045	-
Leasing finansowy	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	685	676
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19	24
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	168
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-
PASYWA RAZEM:	820 546	705 256

9 Sprawozdanie z wyniku

(w tys. zł)	01.01.2017-30.06.2017	01.01.2016-30.06.2016
DZIAŁANOŚĆ KONTYNUOWANA		
Przychody ze sprzedaży	7 708	6 391
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	6 284	6 138
Pozostałe przychody operacyjne	2 904	110
Pozostałe koszty operacyjne	2 924	240
Zysk(strata) ze sprzedaży jednostek zależnych		19 476
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 404	19 599
Przychody finansowe	26 318	12 369
Koszty finansowe	6 810	3 310
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 912	28 657
Podatek dochodowy	5 039	(7 192)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	15 873	35 849
DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	15 873	35 849

10 Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

(w tys. zł)	30.06.2017	30.06.2016
Zysk (strata) netto	15 873	35 849
POZOSTAŁE DOCHODY CAŁKOWITE	15 873	35 849
Pozycje nie przenoszone do wyniku		
Przeszacowanie środków trwałych		
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku		
Pozycje przenoszone do wyniku		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych		
Różnice kursowe z wyceny oddziałów działających za granicą		
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż oddziałów zagranicznych		
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku		
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		
Całkowite dochody	15 873	35 849

11 Informacje o niektórych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki jest przedstawiona w zbadanym przez nas sprawozdaniu finansowym za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku.

Przychody i związane z nimi koszty zostały ujęte w księgach rachunkowych z uwzględnieniem zasady memoriału i współmierności.

12 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Niżej przedstawiono wybrane dane i wskaźniki finansowe za rok 2016 oraz okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku, charakteryzujące sytuację finansową Spółki w tym okresie. Wszystkie wskaźniki wyliczyliśmy na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach finansowych Spółki za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku.

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika	
		30.06.2017	31.12.2016
przychody ze sprzedaży (tys. zł)		7 708	19 132
wynik finansowy netto (tys. zł)		15 873	28 418
kapitały własne (tys. zł)		492 952	494 058
suma aktywów (tys. zł)		820 546	705 256
rentowność majątku (ROA) (%)	wynik finansowy netto / suma aktywów na koniec okresu	1,9%	4,0%
rentowność kapitału własnego (ROE) (%)	wynik finansowy netto / kapitały własne na początek okresu	3,2%	6,8%
rentowność sprzedaży (%)	zysk netto ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży	18,5%	36,7%
wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe	1,7	2,1
wskaźnik płynności III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	1,3	0,2
szybkość obrotu należności (w dniach)	należności z tytułu dostaw i usług* x 365 dni / przychody ze sprzedaży	882	411
okres spłaty zobowiązań (w dniach)	zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe x 365 dni / koszt własny sprzedaży	2482	215
trwałość struktury finansowania	(kapitały własne + zobowiązania długoterminowe) / suma pasywów	94,2%	98,4%
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	(pasywa ogółem – kapitały własny) / pasywa ogółem	39,9%	29,9%
Wskaźniki inflacji:			
średnioroczny (%)		-0,6	-0,9
od grudnia do grudnia (%)		0,8	-0,5

* przed pomniejszeniem o odpisy aktualizujące.

13 Kontynuowanie działalności gospodarczej

W punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości” informacji dodatkowych do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku Zarząd poinformował, że wspomniane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia

30 czerwca 2017 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

W czasie naszego badania nie odnotowaliśmy istnienia okoliczności, które mogłyby powodować nasze przekonanie, że Spółka nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, to jest od 30 czerwca 2017 roku w efekcie zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

14 Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające


Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające do sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

15 Przestrzeganie przepisów prawa

W otrzymanym przez nas pisemnym oświadczeniu Zarząd potwierdził, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą Spółka przestrzegała wszelkich przepisów prawa, których naruszenie mogłoby w sposób istotny wpłynąć na zbadane przez nas sprawozdanie finansowe.

Niniejszy raport zawiera 9 stron.

Elżbieta Grześkowiak



Biegły Rewident nr 5014
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska, nr ewidencyjny 4055

Poznań, 14 września 2017 roku.