

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

ARCHICOM S.A. 01.01.2021 – 31.12.2021



2021

Spis treści

1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
2.	Sprawozdanie z wyniku	7
3.	Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN).....	8
4.	Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów ...	9
5.	Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	10
6.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12
7.	Dodatkowe informacje do sprawozdania finansowego	14
7.1	Informacje ogólne.....	14
7.2	Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości.....	19
7.3	Zmiany standardów lub interpretacji.....	34
7.4	Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym.....	36
7.5	Segmenty operacyjne	39
7.6	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	39
7.7	Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych.....	40
7.8	Wartość firmy	42
7.9	Wartości niematerialne	42
7.10	Rzeczowe aktywa trwałe	43
7.11	Aktywa w leasingu.....	44
7.12	Nieruchomości inwestycyjne.....	44
7.13	Aktywa oraz zobowiązania finansowe.....	45
7.14	Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy	52
7.15	Zapasy.....	54
7.16	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	54
7.17	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56
7.18	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	56
7.19	Kapitał własny.....	57
7.20	Świadczenia pracownicze	58
7.21	Pozostałe rezerwy	59
7.22	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	60
7.23	Rozliczenia międzyokresowe.....	60
7.24	Przychody i koszty operacyjne.....	61

7.25	Przychody i koszty finansowe	62
7.26	Podatek dochodowy	62
7.27	Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15.....	63
7.28	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	63
7.29	Przepływy pieniężne	65
7.30	Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	65
7.31	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe	69
7.32	Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych.....	69
7.33	Zarządzanie kapitałem.....	74
7.34	Zdarzenia po dniu bilansowym	74
7.35	Pozostałe informacje	78
7.36	Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 oraz konfliktu zbrojnego w Ukrainie na działalność Spółki.....	82
8.	Zatwierdzenie do publikacji	84

1 526

lokali w budowie

1 351

przekazanych lokali

duży bank ziemi



Spółka
z tradycjami

35 mln zł przychodów

70 mln zł zysku

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	tabela	SF	SF
		31.12.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	3,4	21 920	22 524
Rzeczowe aktywa trwałe	6,7	13 206	10 805
Inwestycje w jednostkach zależnych	1,2	262 944	363 159
Należności i pożyczki	11,13	556 250	540 837
Należności leasingowe		6 003	10 578
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		37 355	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		576	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	5 363	9 719
Aktywa trwałe razem		903 618	957 622
Aktywa obrotowe			
Zapasy		145	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23	21 203	22 216
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 239	-
Pożyczki		-	6 541
Należności leasingowe		891	874
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		123	184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	35 648	14 155
Aktywa obrotowe razem		60 248	43 970
Aktywa razem		963 866	1 001 592

Sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	tabela	SF	
		31.12.2021	31.12.2020
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	27	256 703	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		253 833	253 833
Pozostałe kapitały		1 626	1 626
Zyski zatrzymane:		38 484	30 460
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		70 147	47 197
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		(31 663)	(16 738)
Kapitał własny		550 646	542 622
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	14,15	241 735	416 169
Leasing		16 549	17 916
Pozostałe zobowiązania	34	201	26
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	10 431	8 511
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	30,31	3	260
Zobowiązania długoterminowe		268 920	442 883
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	35	7 469	5 778
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	1 567
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	14,15	129 847	784
Leasing		2 544	1 532
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	30	4 351	5 382
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	32	89	1 044
Zobowiązania krótkoterminowe		144 300	16 087
Zobowiązania razem		413 220	458 970
Pasywa razem		963 866	1 001 592

2. Sprawozdanie z wyniku

	tabela	SF	SF
		31.12.2021	31.12.2020
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		35 025	28 942
Przychody ze sprzedaży usług		35 025	28 942
Koszt własny sprzedaży		3 339	1 309
Koszt sprzedanych usług		3 339	1 309
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		31 686	27 633
Koszty sprzedaży		1 549	2 139
Koszty ogólnego zarządu		26 749	23 737
Pozostałe przychody operacyjne		657	694
Pozostałe koszty operacyjne		1 800	385
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		2 245	2 066
Przychody finansowe		107 042	90 179
w tym przychody z tytułu odsetek		24 150	22 736
Koszty finansowe		27 749	40 610
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		81 538	51 635
Podatek dochodowy	42	11 392	4 438
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		70 147	47 197
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		70 147	47 197

3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)

Wyszczególnienie	SF	SF
	31.12.2021	31.12.2020
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	2,73	1,84
- rozwodniony	2,73	1,84
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	2,73	1,84
- rozwodniony	2,73	1,84

4. Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SF	SF
	31.12.2021	31.12.2020
Zysk (strata) netto	70 147	47 197
Pozostałe całkowite dochody		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody	70 147	47 197

5. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na dywidendy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane		
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	256 703	-	253 833	-	1 626	30 460	542 622	542 622
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2021 roku								
Dywidendy	-	-	-	(168)	-	(61 954)	(62 122)	(62 122)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	168	-	(168)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	(62 122)	(62 122)	(62 122)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2021 roku	-	-	-	-	-	70 147	70 147	70 147
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	70 147	70 147	70 147
Saldo na dzień 31.12.2021 roku	256 703	-	253 833	-	1 626	38 484	550 646	550 646

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowý z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na dywidendy*	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	257 423	(962)	253 833	160	5 275	44 602	560 331	560 331
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2020 roku								
Umorzenie akcji własnych	(720)	962	-	-	(242)	-	-	-
Wycena i rozliczenie opcji managerskich (program płatności akcjami)	-	-	-	-	40	-	40	40
Rozwiązanie kapitału rezerwowego przeznaczonego na nabycie akcji własnych w celu ich umorzenia	-	-	-	3 447	(3 447)	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	(48 208)	-	(16 738)	(64 946)	(64 946)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	44 601	-	(44 601)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	(720)	962	-	(160)	(3 649)	(61 339)	(64 906)	(64 906)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku	-	-	-	-	-	47 197	47 197	47 197
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	47 197	47 197	47 197
Saldo na dzień 31.12.2020 roku	256 703	-	253 833	-	1 626	30 460	542 622	542 622

6. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SF	SF
	31.12.2021	31.12.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	81 538	51 635
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 838	1 691
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	701	794
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	12 634	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	8	(6)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	(43 502)	52
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(297)	(304)
Koszty odsetek	13 659	19 040
Przychody z odsetek i dywidend	(61 825)	(87 473)
Korekty razem	(76 785)	(66 205)
Zmiana stanu zapasów	(145)	-
Zmiana stanu należności	(1 228)	14 762
Zmiana stanu zobowiązań	4 845	7 449
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	710	(465)
Zmiany w kapitale obrotowym	4 182	21 746
Zapłacony podatek dochodowy	(7 296)	(11 367)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 640	(4 191)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(98)	(1)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(4 300)	(3 166)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	54	14
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(5 226)	(13 606)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	241 530	712 624
Pożyczki udzielone	(186 578)	(789 296)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	47 893	6 927
Otrzymane odsetki	10 956	68 482
Otrzymane dywidendy	37 675	64 841
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	141 905	46 820

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	166 772
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(38 048)	(100 500)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	149 920	38 589
Spłaty kredytów i pożyczek	(139 403)	(55 788)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(1 160)	(1 091)
Odsetki zapłacone	(31 388)	(12 415)
Dywidendy wypłacone	(62 122)	(64 946)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(122 202)	(29 378)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	21 343	13 251
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14 155	584
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(151)	(322)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	35 498	13 835

7. Dodatkowe informacje do sprawozdania finansowego

7.1 Informacje ogólne

Spółka Archicom S.A. (dalej „Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 05 lipca 2006r., pod nazwą Archicom Projekt 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 01 października 2009r. postanowieniem Sądu wpisano zmianę firmy pod którą działała Spółka na PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Następnie Spółka została przekształcona ze spółki PD Stabłowice Sp. z o.o. w PD Stabłowice S.A. Przekształcenie zostało zarejestrowane w Krajowym rejestrze Sądowym w dniu 27 kwietnia 2015, i zmieniła w dniu 25 maja 2015 roku nazwę na Archicom S.A.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia - VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000555355. Spółce nadano numer statystyczny REGON 020371028.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Traugutta 45 we Wrocławiu 50-416.

Zgodnie z umową Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- 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 funduszów emerytalnych
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

W skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 24 marca 2022 roku wchodził:

Waldemar Olbryk – Prezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Agata Skowrońska-Domańska – Członek Zarządu

Rafał Zboch – Członek Zarządu

Zgodnie ze Statutem Spółki Zarząd składa się z 1 (jednego) albo większej liczby członków Zarządu. Spośród członków Zarządu mogą zostać wyłonieni Prezes Zarządu i Wiceprezesi. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 22 kwietnia 2021 r. Zarząd Archicom S.A. był pięcioosobowy i składał się z Prezesa Zarządu oraz czterech Członków Zarządu:

Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Artur Więżnowski – Członek Zarządu

Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

Tomasz Ślęzak – Członek Zarządu

W dniu 15 marca 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła warunkowe uchwały w sprawie zmian w Zarządzie Emitenta, na mocy których, po spełnieniu się warunków w dniu 22 kwietnia 2021 r., z Zarządu Emitenta, w tym z funkcji Prezesa odwołano Panią Dorotę Jarodzką-Śródkę oraz ze stanowiska członka Zarządu odwołano Pana Krzysztofa Suskiewicza, natomiast do Zarządu Emitenta powołano Pana Waldemara Olbryka na stanowisko Prezesa Zarządu, Panią Agatę Skowrońską-Domańską oraz Pana Rafała Zbocha na stanowiska członków Zarządu.

Warunkowe uchwały Rady Nadzorczej z dnia 15 marca 2021 roku w sprawie zmian w Zarządzie Emitenta stały się skuteczne z dniem 22 kwietnia 2021 r.

W dniu 1 czerwca 2021 roku Pan Tomasz Ślęzak złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu Archicom S.A. oraz członka Zarządu w spółkach zależnych Spółki, ze skutkiem na dzień jej złożenia.

W dniu 21 czerwca 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu Emitenta: Pana Waldemara Olbryka jako Prezesa Zarządu oraz Pana Rafała Zbocha, Pana Artura Więżnowskiego, Pana Tomasza Sujaka i Panią Agatę Skowrońską-Domańską jako Członków Zarządu, na nową pięcioletnią kadencję, wspólną dla całego Zarządu, rozpoczynającą się od dnia następującego po dniu odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2020 r.

W dniu 29 września 2021 roku Pan Artur Więżnowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu Archicom S.A. oraz członka zarządu w spółkach zależnych Spółki, ze skutkiem na dzień 30 września 2021 r.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia raportu rocznego do publikacji tj. na dzień 24 marca 2022 roku wchodził:

Nicklas Lindberg – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Maciej Drozd – Członek Rady Nadzorczej

Małgorzata Turek – Członek Rady Nadzorczej

Rafał Mazurczak – Członek Rady Nadzorczej

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 22 kwietnia 2021 r. skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Kazimierz Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Rafał Jarodzki – Członek Rady Nadzorczej

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 14 kwietnia 2021 roku podjęło uchwały o:

1. odwołaniu ze składu Rady Nadzorczej Spółki następujących osób: Pana Artura Olendra, Pana Rafała Jarodzkiego, Pana Kazimierza Śródki, Pana Jędrzeja Śródki;
2. powołaniu do składu Rady Nadzorczej Spółki następujących osób: Pana Nicklasa Lindberga, Pana Macieja Drozda, Pani Małgorzaty Turek, Pana Rafała Mazurczaka;

z dniem przeniesienia wszystkich udziałów w DKR Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu i wszystkich akcji w DKR Invest S.A. z siedzibą we Wrocławiu na rzecz Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (skutek rozporządzający).

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej z dnia 14 kwietnia 2021 roku stały się skuteczne z dniem 22 kwietnia 2021 r.

Spółka na dzień 31 grudnia 2021 była jednostką dominującą dla następujących spółek zależnych:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym	Uwagi
Spółki Zależne				
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 35.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 8.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Consulting sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000863142	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.895.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,97%), Archicom sp. z o.o. (0,03%).
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom Consulting sp. z o.o. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725093	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 532.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom Consulting sp. z o.o. (1,13%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom Consulting sp. z o.o. (90%).
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000759742	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000761499	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000726003	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
	Wrocław			Kapitał zakładowy: 10.000 zł.

Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.		KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777643	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777145	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 16 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000831893	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000841813	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (98,04%) Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000842962	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Spółka (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000779714	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000746441	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000768227	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 551.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90,75%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,18%), Archicom Holding sp. z o.o. (9,07%).
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000850649	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.400 zł. Udziałowcy: Spółka (0,78%), Archicom Residential sp. z o.o. (1,95%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (97,28%).
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom Consulting sp. z o.o. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław		100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł.

		KRS: 0000326873		Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000776919	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 500.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722075	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725986	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (96,01%) Archicom Consulting sp. z o.o. (3,99%).
TN Stąbłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725250	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.134.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,58%), Archicom Consulting sp. z o.o. (0,42%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725430	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom Consulting sp. z o.o. (1,13%).
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o. (dawniej Space Investment sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000303712	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio	Kapitał zakładowy: 56.000 zł. Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom Consulting sp. z o.o. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom Consulting sp. z o.o. (13,79%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 77.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom Consulting sp. z o.o. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 1.067.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Nieruchomości 17sp. z o.o. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (0,10%).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław			Kapitał zakładowy: 342.500 zł.

		KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Alfona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (100%).
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).

Informacje szczegółowe o spółkach zależnych zostały zawarte w pkt nr 7.7.

W sprawozdaniu finansowym nie występują udziały/akcje w spółkach stowarzyszonych.

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 24 marca 2022 (patrz pkt 8).

7.2 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe Archicom S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej). Ze względu na przyjęty sposób prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych w tysiącach złotych oraz zastosowaną technikę zaokrągleń, poszczególne pozycje sprawozdań mogą nie sumować się do kwot w nich wykazanych (różnica 1 tys. złotych).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki na bieżąco analizuje główne obszary ryzyka i ich wpływ na działalność Archicom S.A., w tym opisane w punkcie 7.36 niniejszego sprawozdania ryzyko związane z pandemią SARS-CoV-2 oraz ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego.

W sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekt błędów w odniesieniu do wcześniej publikowanych sprawozdań.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Spółka prezentuje odrębnie „Sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

„Sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzone jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Spółka prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

Segmenty operacyjne

Przy wyodrębnianiu segmentów operacyjnych Zarząd Spółki kieruje się liniami produktowymi, które reprezentują główne usługi oraz wyroby dostarczane przez Spółkę. Każdy z segmentów jest zarządzany odrębnie w ramach danej linii produktowej, z uwagi na specyfikę świadczonych usług oraz wytwarzanych wyrobów wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki. Zarząd Spółki analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej. Pomiar wyników segmentów operacyjnych stosowany w kalkulacjach zarządczych zbieżny jest z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzaniu sprawozdania finansowego.

Przychody ze sprzedaży wykazane w sprawozdaniu z wyniku nie różnią się od przychodów prezentowanych w ramach segmentów operacyjnych.

Aktywa Spółki, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych.

Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Koszty powiązane z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w wyniku. Spółka ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Spółka nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje metodą łączenia udziałów w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej,
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy - różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a nabytymi aktywami netto jednostki kontrolowanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale, w pozycji zyski zatrzymane,
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.

Transakcje w walutach obcych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest również walutą funkcjonalną Spółki.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niematerialnych aktywów trwałych).

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Znaki towarowe	40 lat
Patenty i licencje	5 lat
Oprogramowanie komputerowe	5 lat
Pozostałe wartości niematerialne	5-25 lat

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określone jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	10-50 lat
Maszyny i urządzenia	2-25 lat
Środki transportu	3-10 lat
Pozostałe środki trwałe	2-10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w którym środek trwały jest dostępny do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częściami składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określone jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Leasing

Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Spółce,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Spółka ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Spółka amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza.

Na dzień rozpoczęcia Spółka wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku, stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu wykonania opcji kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka stosuje dopuszczone standardem MSSF 16 praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Spółka prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, w szczególności prawo do użytkowania powierzchni biurowej dotyczące nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych prezentowane jest w aktywach trwałych.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

W odniesieniu do składników amortyzowanych wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakiegoś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności odnoszony jest do wartości firmy przypisanej do danego ośrodka wypracowującego przepływy pieniężne. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Zyski (straty) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej zalicza się do pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych."

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Spółka staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot.

Spółka wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Spółka wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Spółka wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Spółka klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (FVOCI),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (FVOCI).

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Spółka dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Spółce w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty,
- dłużne papiery wartościowe.

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe. Wycena krótkoterminowych należności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto

do tej kategorii Grupa zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń, przy czym w okresie sprawozdawczym te pozycje w Spółce nie wystąpiły
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Spółka szacuje je w sposób indywidualny, tj. ryzyko kredytowe każdego z kontrahentów jest indywidualnie oceniane.
- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Spółka zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednio dla całego życia instrumentu.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę, koszty usług zewnętrznych), koszty finansowania zewnętrznego (patrz podpunkt dotyczący kosztów finansowanie zewnętrznego) powiększone o narzut pośrednich kosztów

Rozchód wyrobów gotowych ujmowany jest z zastosowaniem metody szczegółowej identyfikacji cen.

Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło - pierwsze wyszło” (FIFO)

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Spółkę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (Spółka aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Spółkę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki nabyte i zatrzymane przez Spółkę pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami
- wynik z lat ubiegłych przekazany na inny kapitał niż zapasowy

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych nie wypłacone i nie przekazane na inny niż zapasowy kapitał uchwałąmi akcjonariuszy oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Płatności w formie akcji

W przypadku programów motywacyjnych wartość wynagrodzenia za pracę kadry menedżerskiej określana jest w sposób pośredni poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych. Wartość godziwa opcji wyceniana jest na dzień przyznania, przy czym nierynkowe warunki nabycia uprawnień (osiągnięcie zakładanego poziomu wyniku finansowego) nie są uwzględniane w szacowaniu wartości godziwej opcji na akcje.

Koszt wynagrodzeń oraz drugostronnie zwiększenie kapitału własnego ujmowane jest na podstawie najlepszych dostępnych szacunków co do liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień w danym okresie. Przy ustalaniu liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień, są uwzględniane nierynkowe warunki nabycia uprawnień.

Spółka dokonuje korekty tych szacunków, jeżeli późniejsze informacje wskazują, że liczba przyznanych opcji różni się od wcześniejszych oszacowań. Korekty szacunków dotyczące liczby przyznanych opcji ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu – nie dokonuje się korekt poprzednich okresów.

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznanych opcji przenoszona jest do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej, po pomniejszeniu o koszty emisji akcji. Program płatności akcjami obejmował lata 2016-2018.

Świadczenia pracownicze

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Spółka zalicza odprawy emerytalne.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

Spółka tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne

Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w Spółce pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika.

Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Wartość bieżąca rezerw na każdy dzień bilansowy jest szacowana metodami aktuarialnymi. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych.

Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Spółka jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej sprawozdania finansowego w notcie nr 7.31. Spółka prezentuje również informację o warunkowych zobowiązaniach z tytułu opłat leasingowych wynikających z umów leasingu (nota nr 7.11).

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Spółki, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych. W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20

„Dotacje rządowe”. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

Dotacje ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Spółka spełni warunki związane z daną dotacją oraz że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana.

Dotacja dotycząca danej pozycji kosztowej jest ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Dotacja finansująca składnik aktywów jest stopniowo ujmowana w wyniku jako przychód na przestrzeni okresów proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów. Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej nie odejmuje dotacji od wartości bilansowej aktywów, lecz wykazuje dotacje jako przychody przyszłych okresów w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe”.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów na znak towarowy logo oraz umów na obsługę developingu i komercjalizacji objęte zakresem MSSF 15. Przychody z tych umów są ujmowane w czasie liniowo gdyż klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze usługi, w miarę wykonywania przez Spółkę usługi.

Świadczenie usług

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują wsparcie sprzedaży i działań marketingowych dla spółek celowych oraz udostępnienie znaku towarowego.

Odsetki i dywidendy

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne,

że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w nocie 1.10.

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wykazana w sprawozdaniu finansowym kwota rezerw na świadczenia pracownicze na 31 grudnia 2021 wyniosła 3 tys. złotych PLN (rok 2020: 261 tys. złotych).

Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Wartość rezerw w Spółce nie wpływa istotnie na jej sytuację w związku z ograniczonym zakresem świadczeń pracowniczych obejmujących tylko odprawy emerytalno-rentowe w wysokości minimalnego wymogu kodeksu pracy. W konsekwencji ewentualne wahania stopy dyskontowej i wskaźnika wzrostu wynagrodzeń nie będą istotne.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości aktywów niefinansowych). W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Spółki.

Okres leasingu

Przy ustalaniu zobowiązania z tytułu leasingu Spółka szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Spółka z tej opcji skorzysta,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Spółka nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Spółka skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Spółka uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Podatek dochodowy, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględnia także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych.

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach zatwierdzonych przez Zarząd Spółki. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że Spółka osiągnie dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

Spółka w okresie sprawozdawczym nie dokonała korekt błędów ani zmian zasad polityki rachunkowości.

7.3 Zmiany standardów lub interpretacji

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2021 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16

W związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.) Rada MSR wprowadziła kolejne zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych:

- w przypadku wyceny w zamortyzowanym koszcie zmiany szacowanych przepływów wynikające bezpośrednio z reformy IBOR będą traktowane tak, jak zmiana zmiennej stopy procentowej, a więc bez ujęcia wyniku,
- nie będzie konieczności zakończenia powiązania zabezpieczającego, jeżeli jedyną zmianą są skutki reformy IBOR, a pozostałe kryteria stosowania rachunkowości zabezpieczeń są spełnione; zmiana reguluje, jak należy uwzględnić alternatywną stopę w powiązaniu zabezpieczającym,
- jednostka będzie zobligowana ujawnić informacje o ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządza przejściem na alternatywne stopy referencyjne.

- Zmiana MSSF 16 „Leasing”

Brak konieczności oceny, czy zmiana płatności spowodowana udzieleniem przez leasingobiorcę ulgi spełniającej określone warunki spowodowanej przez pandemię COVID-19 jest zmianą leasingu.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2021 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niez zaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczenia”

Wydłużenie zwolnienia ze stosowania MSSF 9 do 2023 roku.

Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:
 - MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
 - MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
 - MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
 - MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Grupa szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandardyzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych jest istotną informacją.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana do MSSF 16 „Leasing”

W 2020 roku Rada opublikowała uproszczenia dla leasingobiorców otrzymujących ulgi ze względu na pandemię COVID-19. Jednym z warunków było by ulgi dotyczyły tylko płatności zapadających do końca czerwca 2021 roku. Teraz przesunięto ten termin na czerwiec 2022 roku.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub później z możliwością wcześniejszego stosowania dla sprawozdań niezatwierdzonych do publikacji do 31 marca 2021.

- Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”

Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwy na odroczone podatki dochodowe nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczone np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

7.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

17 lutego 2021 r. – Archicom S.A. („Spółka”) otrzymał od Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki, Pana Kazimierza Śródki, Pana Rafała Jarodzkiego oraz Echo Investment S.A. zawiadomienie, z którego wynika, że Pani Dorota Jarodzka-Śródka, Pan Kazimierz Śródka, Pan Rafał Jarodzki („Sprzedający”) oraz Echo Investment S.A. („Kupujący”) zawarli w dniu

17 lutego 2021 roku przedwstępną umowę sprzedaży udziałów i akcji („Umowa”) dotyczącą pośredniego nabycia pakietu 16 945 487 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do 21 039 375 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowi około 65,99% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki („Zawiadomienie”).

Nabycie przez Kupującego wyżej wymienionych akcji w kapitale zakładowym Spółki miało zostać dokonane pośrednio poprzez nabycie wszystkich udziałów i, odpowiednio, wszystkich akcji w kapitale zakładowym następujących akcjonariuszy Spółki – DKR Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Udziały DKR”) oraz DKR Invest S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Akcje DKR”) („Transakcja”). Zawarcie umowy przyrzeczonej i zamknięcie Transakcji nastąpiło po dniu bilansowym, dnia 22 kwietnia 2021 roku, po spełnieniu warunku zawieszającego, tj. wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgody na dokonanie koncentracji w ramach Transakcji.

Cena za Udziały DKR i Akcje DKR wynosiła 425 093 tys. zł („Cena DKR”). Cena DKR została powiększona o kwotę odsetek narosłych od dnia 15 marca 2021 r. do dnia zamknięcia Transakcji, liczonych według rocznej stopy oprocentowania równej 6% oraz podlegata korektom określonym w Umowie. Część Ceny DKR została zapłacona poprzez potrącenie z zobowiązaniem Sprzedających do opłacenia obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 188 000 tys. zł, oprocentowanych według rocznej stopy oprocentowania w wysokości 5%, z datą zapadalności przypadającą po 3 latach i 6 miesiącach („Obligacje”), które Kupujący wyemitował w związku z Transakcją i które zostały nabyte przez Sprzedających. Obligacje zostaną dopuszczone do obrotu zorganizowanego na ASO Catalyst, zgodnie z warunkami emisji odpowiadającymi dotychczasowym emisjom obligacji przez Kupującego.

Jednocześnie wynikiem przeglądu opcji strategicznych była decyzja Spółki o przyjęciu nowych kierunków strategicznych, w ramach których następuje:

1. sprzedaż na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Spółce w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., będącej spółką prowadzącą działalność deweloperską w szczególności na terenie miast Krakowa, Łodzi, Poznania i Trójmiasta, to jest poza kluczowym obszarem działalności Spółki obejmującym miasto Wrocław i przyległe gminy, za cenę 131 000 tys. zł („Cena Archicom Polska”), płatną w dwóch ratach, gdzie:
 - a. pierwsza rata (w kwocie 77 500 tys. zł) została zapłacona w dniu zamknięcia Transakcji, częściowo poprzez przeniesienie na Emitenta części Obligacji (o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 37 000 tys. zł), w pozostałej zaś części przez przekaz świadczenia Kupującego do Spółki w związku z zapłatą Ceny DKR; oraz
 - b. druga rata, w kwocie 53 500 tys. zł, powiększona o odsetki narosłe od dnia zamknięcia Transakcji do dnia zapłaty, według rocznej stopy oprocentowania równej 5%, płatna w terminie do dnia 15 czerwca 2023 r.;
2. sprzedaż na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Spółce (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Spółkę (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., spółki projektowej świadczącej usługi architektoniczne i projektowe na rzecz spółek z grupy, z tytułu których to transakcji (sprzedaż i wystąpienie) Spółka otrzymała (pośrednio i bezpośrednio) łączne wynagrodzenie w kwocie 2 400 tys. zł, w całości w dniu zamknięcia Transakcji; oraz

Zarząd Spółki informuje także, że w dniu 17 lutego 2021 roku Spółka:

1. zawarła z Panią Dorotą Jarodzką-Śródką oraz Panem Rafałem Jarodzkiem umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaży na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Spółce w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz
2. zawarła z Archicom Holding sp. z o.o., Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Panią Dorotą Jarodzką-Śródką oraz Panem Kazimierzem Śródką umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaży na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Spółce

(poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Spółkę (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Zawarcie umów przyrzeczonych w wykonaniu wyżej wymienionych umów przedwstępnych nastąpiło w dniu zamknięcia Transakcji i skutkowało utratą przez Grupę aktywów netto będących w posiadaniu zbywanych spółek, w tym także 100% udziałów w aktywach netto spółki BDH Development sp. z o.o. oraz 40% udziałów (całość posiadanych przez Grupę udziałów) w spółce Karpacka Invest sp. z o.o.

Ponadto w wyniku ustaleń stron Umowy nastąpiła sprzedaż przez DKR Investment sp. z o.o. 2 132 964 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących łącznie 8,31% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających łącznie do 4 246 578 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących łącznie 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki („Pozostałe Akcje Sprzedających”) na rzecz spółki celowej DKRA sp. z o.o. („DKRA”) założonej przez Panią Dorotę Jarodzką-Śródkę oraz Pana Rafała Jarodzkiego („Wspólnicy DKRA”). Dodatkowo w dniu zamknięcia Transakcji została zawarta umowa opcji, na podstawie której Kupujący zobowiązany jest nabyć lub wskazać podmiot, który nabeździe, w terminie do dnia 15 marca 2023 r. od Wspólników DKRA wszystkie udziały w kapitale zakładowym DKRA, której przysługują Pozostałe Akcje Sprzedających, zasadniczo na takich samych warunkach jak nabycie Udziałów DKR i Akcji DKR dokonywane w ramach Transakcji (w tym w szczególności wynagrodzenie z tytułu takiego nabycia będzie powiększone o kwotę odsetek narosłych od dnia 15 marca 2021 r. do dnia wykonania umowy opcji, liczonych według rocznej stopy oprocentowania równej 6%).

Jednocześnie, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 11/2020 z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie rozpoczęcia przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem długoterminowym Spółki, Zarząd poinformował o zakończeniu przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem długoterminowym Emitenta w wyniku podpisania Umowy.

W dniu 6 kwietnia 2021 roku Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał decyzję o wyrażeniu bezwarunkowej zgody na dokonanie koncentracji, polegającej na przejęciu przez Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach wyłącznej kontroli nad DKR Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu i DKR Invest S.A. z siedzibą we Wrocławiu, w wyniku czego Echo Investment S.A. pośrednio nabeździe większościowy pakiet akcji stanowiących około 65,99% ogółu głosów w Archicom S.A.

Uzyskanie zgody na powyżej opisaną koncentrację było jedynym warunkiem zawieszającym przewidzianym w przedwstępnej umowie sprzedaży udziałów i akcji dotyczącej pośredniego nabycia pakietu większościowego akcji w Archicom zawartej w dniu 17 lutego 2021 roku.

22 kwietnia 2021 r. – Spółka otrzymała od Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki, Pana Kazimierza Śródki, Pana Rafała Jarodzkiego oraz Echo Investment S.A. zawiadomienia, z których wynika, że w wykonaniu postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu („Udziały DKR”) oraz wszystkich akcji w kapitale zakładowym DKR Invest S.A., z siedzibą we Wrocławiu („Akcje DKR”) z dnia 17 lutego 2021 r., Pani Dorota Jarodzka-Śródka, Pan Kazimierz Śródka, Pan Rafał Jarodski („Sprzedający”) oraz Echo Investment S.A. („Kupujący”) zawarli w dniu 22 kwietnia 2021 roku przyrzoną umowę sprzedaży Udziałów DKR oraz Akcji DKR („Umowa”), dotyczącą pośredniego nabycia pakietu 16 945 487 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do 21 039 375 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowi około 65,99% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Zamknięcie Transakcji poprzedziła restrukturyzacja grupy kapitałowej Spółki, obejmująca w szczególności:

1. sprzedaż na mocy przyrzonej umowy sprzedaży z dnia 22 kwietnia 2021 roku na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Spółce w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., na warunkach opisanych powyżej; oraz

2. sprzedaż na mocy przyrzeczonej umowy sprzedaży udziałów w Archicom Studio Projekt sp. z o.o. i wystąpienia z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z dnia 22 kwietnia 2021 roku na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Spółce (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Spółkę (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., spółki projektowej świadczącej usługi architektoniczne i projektowe na rzecz spółek z grupy, na warunkach opisanych powyżej.

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 11/2021 z dnia 15 marca 2021 roku, a także raportów bieżących nr 14/2021 roku z dnia 1 kwietnia 2021 roku oraz nr 21/2021 z dnia 14 kwietnia 2021 roku, wraz ze zbyciem Udziałów DKR oraz Akcji DKR na rzecz Kupującego, tj. z dniem 22 kwietnia 2021 roku:

1. rezygnacje Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki oraz Pana Krzysztofa Suskiewicza z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki oraz powołania Pana Waldemara Olbryka na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki, a także Pani Agaty Skowrońskiej-Domańskiej oraz Pana Rafała Zbocha na stanowiska Członków Zarządu Spółki stały się skuteczne; oraz
2. odwołania Pana Jędrzeja Śródki, Pana Kazimierza Śródki, Pana Artura Olendra oraz Pana Rafała Jarodzkiego z Rady Nadzorczej Spółki oraz powołania Pana Nicklasa Lindberga, Pana Macieja Drozda, Pani Małgorzaty Turek oraz Pana Rafała Mazurczaka na członków Rady Nadzorczej Spółki stały się skuteczne.

Zawarcie umowy o kredyt w rachunku bieżącym Spółki

W dniu 10 września 2021 r. Spółka podpisała z bankiem POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A., z siedzibą w Warszawie, (KRS 0000026438) (dalej: „Bank”) umowę o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 80 000 tys. zł (dalej: „Kredyt”).

Środki z Kredytu Spółka przeznaczy na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności.

Umowa obowiązuje od dnia 10 września 2021 roku do dnia 9 marca 2024 roku.

Kwota Kredytu jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku.

Umowa przewiduje obowiązek spełnienia standardowych w tego typu transakcjach warunków zawieszających postawienie środków z kredytu do dyspozycji Spółki.

7.5 Segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych analizowana jest cała działalność Spółki jako jeden segment.

7.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W bieżącym okresie nastąpiła utrata kontroli nad Archicom Studio Projekt sp. z o.o., wystąpienie przez Archicom S.A. (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz utrata kontroli nad Archicom Polska S.A. i jej spółkami zależnymi, co zostało opisane szerzej w nocie 7.4.

W okresie porównywalnym, w dniu 13 sierpnia 2020 r. Spółka zawarła z osobą fizyczną umowę kupna udziałów, na mocy której nabyła 100% udziałów w spółce AWM Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (obecnie Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.) za kwotę 36 tys. zł.

7.7 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Spółka na dzień bilansowy posiada bezpośrednio udziały lub akcje w cenie nabycia w niżej wymienionych spółkach:

Tabela nr 1 – Inwestycje w jednostkach zależnych

Nazwa Spółki	Opis	31.12.2021		31.12.2020	
		Wartość udziałów/akcji/wkładów	Kwota odpisu	Wartość udziałów/akcji/wkładów	Kwota odpisu
AD Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	2 149	-	2 149	-
Archicom Asset Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	2 730	-	1 730	-
Archicom Byczyńska 1 Sp. z o. o.	Udziały /akcje	880	-	880	-
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	Udziały /akcje	50	-	50	-
	odpis aktualizujący	-	40	-	-
Archicom Fin Sp. z o.o.	Udziały /akcje	43 867	-	43 867	-
Archicom Holding Sp. z o. o.	Udziały /akcje	147	-	147	-
Archicom Investment Sp. z o. o.	Udziały /akcje	7 090	-	7 090	-
	odpis aktualizujący	-	4 813	-	-
Archicom Jagodno Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	10 192	-	10 192	-
	odpis aktualizujący	-	9 467	-	9 467
Archicom Loft Platinum 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	1 652	-	1 652	-
	odpis aktualizujący	-	1 652	-	1 652
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Udziały /akcje	4 929	-	4 929	-
Archicom Marina 3 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	21 051	-	21 051	-
Archicom Marina 4 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	335	-	335	-
	odpis aktualizujący	-	138	-	-
Archicom Marina 5 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	1 207	-	1 207	-
Archicom Nieruchomości Club House Sp. z o.o.	Udziały /akcje	500	-	500	-
	odpis aktualizujący	-	36	-	-
Archicom Nieruchomości 11 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 16 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	10	-	10	-
Archicom Nieruchomości JN2 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości JN3 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 2 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 4 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
	odpis aktualizujący	-	9	-	-

Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 7 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	2 003	-	2 003	-
Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Residential 2 Sp. z o. o.	Udziały /akcje	101 099	-	101 099	-
Archicom Residential Sp. z o. o.	Udziały /akcje	5 021	-	5 021	-
Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.	Udziały /akcje	57	-	57	-
Archicom Sp. z o.o.	Udziały /akcje	123	-	123	-
	odpis aktualizujący	-	99	-	-
Archicom Jagodno 5 Spzoo	Udziały /akcje	452	-	452	-
Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji SK	Udziały /akcje	42 297	-	42 297	-
Archicom Consulting sp. z o.o.	Udziały /akcje	2 848	-	2 848	-
Archicom RW Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. SK	Udziały /akcje	-	-	2 469	-
Bartoszewice 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 492	-	6 492	-
Archicom Polska S.A.	Udziały /akcje	-	-	87 128	-
P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	Udziały /akcje	8 280	-	8 280	-
Archicom Nieruchomości 20 Sp. z o.o. (dawniej Space Investment Sp. z o. o.)	Udziały /akcje	6 483	-	6 483	-
	odpis aktualizujący	-	6 483	-	-
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Udziały /akcje	548	-	548	-
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego Sp. z o.o.	Udziały /akcje	355	-	355	-
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 941	-	6 941	-
TN Stąbłowice 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	4 780	-	4 780	-
Archicom Nieruchomości 19 Sp. z o.o. (dawniej AWM Sp. z o.o.)	Udziały /akcje	36	-	36	-
Opcje menadżerskie dla kadry kierowniczej GA	Opcje menadżerskie	968	-	968	-
Suma końcowa		285 681	22 737	374 278	11 119
		262 944		363 159	

Tabela nr 2 – Zmiany wartości inwestycji w jednostkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Stan na początek okresu, w tym:	363 159	366 427
Zwiększenia, w tym:		
- nabycie	1 000	13 606
Zmniejszenia, w tym:		
- sprzedaż/likwidacja	(89 597)	(7 067)
- korekty aktualizujące wartość	(11 618)	(9 807)
Stan na koniec okresu, w tym:	262 944	363 159

7.8 Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

7.9 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Spółkę obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, wytworzone we własnym zakresie prace rozwojowe oraz pozostałe wartości niematerialne. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania”.

Tabela nr 3 – Wartości niematerialne

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2021							
Wartość bilansowa brutto	27 550	1 009	72	-	-	95	28 726
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(5 740)	(1 009)	(57)	-	-	-	(6 806)
Wartość bilansowa netto	21 810	-	15	-	-	95	21 920
Stan na 31.12.2020							
Wartość bilansowa brutto	27 550	1 009	69	-	-	-	28 629
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(5 051)	(1 009)	(45)	-	-	-	(6 105)
Wartość bilansowa netto	22 499	-	24	-	-	-	22 524

Tabela nr 4 – Zmiany wartości niematerialnych

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021	22 499	1	24	-	-	-	22 524
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	2	-	-	95	97
Amortyzacja (-)	(689)	(1)	(11)	-	-	-	(701)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021	21 810	-	15	-	-	95	21 920
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	23 188	92	37	-	-	-	23 317
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	1	-	-	-	1

Amortyzacja (-)	(689)	(92)	(14)	-	-	-	(795)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	22 499	1	24	-	-	-	22 524

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest znak towarowy, którego wartość bilansowa na dzień 31.12.2021 wynosiła 21.810 tys. złotych (2020 rok: 22.499 tys. złotych). Pozostały okres amortyzacji tego składnika wynosi 33 lata.

Tabela nr 5 - Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w sprawozdaniu z wyniku

Wyszczególnienie	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Koszt własny sprzedaży	689	689
Koszty ogólnego zarządu	12	106
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	701	795

7.10 Rzeczowe aktywa trwałe

Tabela nr 6 – Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wy- twarzania	Razem
Stan na 31.12.2021							
Wartość bilansowa brutto	-	14 256	1 329	366	1 457	-	17 407
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(2 758)	(713)	(111)	(620)	-	(4 201)
Wartość bilansowa netto	-	11 498	616	255	837	-	13 206
Stan na 31.12.2020							
Wartość bilansowa brutto	-	10 435	1 253	270	1 284	-	13 242
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 501)	(503)	(58)	(376)	-	(2 438)
Wartość bilansowa netto	-	8 934	750	212	908	-	10 805

Tabela nr 7 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki trans- portu	Pozo- stałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wy- twarzania	Razem
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021	-	8 934	751	212	909	-	10 805
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	3 821	152	143	184	-	4 300
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(42)	(18)	(1)	-	(62)

Amortyzacja (-)	-	(1 257)	(245)	(82)	(254)	-	(1 838)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021	-	11 498	616	255	837	-	13 206
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	-	239	290	79	135	-	743
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	20 657	667	167	893	1 388	23 772
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(10 624)	-	(8)	-	-	(10 632)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	(1 388)	(1 388)
Amortyzacja (-)	-	(1 338)	(207)	(26)	(120)	-	(1 691)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	-	8 934	750	212	908	-	10 805

Amortyzacja za okres od 01.01 do 31.12.2021 rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

Tabela nr 8 - Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w sprawozdaniu z wyniku

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Koszt własny sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	1 838	1 691
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 838	1 691

Na dzień 31.12.2021 rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w pkt 7.13.

7.11 Aktywa w leasingu

Leasing wg MSSF16

Spółka posiada umowy najmu rozliczane wg MSSF 16 i ujmowane jako rzeczowe aktywa trwałe w pozycji Budynki i budowle. Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2021 wynosiła 12 857 tys. złotych (2020 rok: 8 966 tys. złotych) a skumulowana wartość umorzenia wynosiła na dzień 31.12.2021 2 594 tys. złotych (2020 rok: 1 434 tys. złotych). Suma odsetek leasingowych ujętych w wyniku finansowym w pozycji koszty finansowe wyniosła 1 156 tys. zł w okresie od 01.01.2021 do 31.12.2021 (2020 rok: 1 060 tys. złotych). Wartość zobowiązania leasingowego długo- i krótkoterminowego na dzień 31.12.2021 wynosiła 19 094 tys. złotych (2020 rok: 19 448 tys. złotych).

7.12 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne nie występują.

7.13 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI)

Tabela nr 9 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.12.2021						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	556 250	-	-	-	-	556 250
Leasing finansowy	-	-	-	-	6 003	6 003
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 355	-	-	-	-	37 355
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 099	-	-	-	104	21 203
Leasing finansowy	-	-	-	-	891	891
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 648	-	-	-	-	35 648
Kategoria aktywów finansowych razem	650 352	-	-	-	6 998	657 350
Stan na 31.12.2020						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	540 837	-	-	-	-	540 837
Leasing finansowy	-	-	-	-	10 578	10 578
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 989	-	-	-	227	22 216
Pożyczki	6 541	-	-	-	-	6 541
Leasing finansowy	-	-	-	-	874	874
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 155	-	-	-	-	14 155
Kategoria aktywów finansowych razem	583 522	-	-	-	11 679	595 201

Spółka kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI).

Tabela nr 10 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie				Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.12.2021				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	241 735	-	-	241 735
Leasing	-	-	16 549	16 549
Pozostałe zobowiązania	201	-	-	201
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 742	-	3 726	7 469
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	129 847	-	-	129 847
Leasing	-	-	2 544	2 544
Kategoria zobowiązań finansowych razem	375 525	-	22 820	398 346
Stan na 31.12.2020				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	416 169	-	-	416 169
Leasing	-	-	17 916	17 916
Pozostałe zobowiązania	26	-	-	26
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	103	-	5 676	5 779
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	784	-	-	784
Leasing	-	-	1 532	1 532
Kategoria zobowiązań finansowych razem	417 082	-	25 124	442 206

Należności i pożyczki

Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Spółka, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w pkt 7.16.

Tabela nr 11 – Należności i pożyczki

Wyszczególnienie		
	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe:		
Należności	55 401	8
Pożyczki	500 849	540 829

Należności i pożyczki długoterminowe	556 250	540 837
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 203	22 216
Pożyczki	-	6 541
Należności i pożyczki krótkoterminowe	21 203	28 757
Należności i pożyczki, w tym:		
należności	76 603	22 224
pożyczki	500 849	547 370

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz Tabela 19 dotycząca wartości godziwej).

Znaczny wzrost należności w aktywach trwałych (2021 55 401 tys. zł.) wynika z transakcji sprzedaży udziałów w Archicom Polska S.A.

Tabela nr 12 – Charakterystyka zestawienia pożyczek udzielonych

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 31.12.2021					
Pożyczki udzielone w Grupie GA	PLN	500 849	WIBOR 3M + marża		2024-2025r.
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2021		500 849			
Stan na 31.12.2020					
Pożyczki udzielone w Grupie GA	PLN	547 370	WIBOR 3M + marża		2021-2025r.
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2020		547 370			

Na dzień 31.12.2021 pożyczki udzielone w PLN o wartości bilansowej 500 849 tys. złotych (2020 rok: 547 370 tys. złotych) oprocentowane były zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o WIBOR 3M z narzutem marży 3,5 p.p.

Terminy spłaty pożyczek przypadają pomiędzy 2024 oraz 2025 rokiem.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość, przedstawia się następująco:

Tabela nr 13 – Zmiany pożyczek udzielonych

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	558 403	527 980
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	186 578	789 296
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	20 403	22 234
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(252 486)	(781 107)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-

Inne zmiany	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	512 899	558 403
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	(11 033)	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	(1 016)	(11 033)
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(12 050)	(11 033)
Wartość bilansowa na koniec okresu	500 849	547 370

Pochodne instrumenty finansowe

Spółka nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 14 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Pożyczki	-	775	181 137	187 647
Dłużne papiery wartościowe	129 836	9	60 599	228 522
Pozostałe	11	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	129 847	784	241 736	416 169
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik:				
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	129 847	784	241 736	416 169

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Spółka nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w Tabeli nr 19.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Spółka z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 15 – Charakterystyka zestawienia kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

Wyszczególnienie	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2021							
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2023-06-14	-	60 599	-	60 599
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-13	-	50 737	50 737	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-07	-	79 099	79 099	-
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2024-2025r.	-	181 137	-	181 137
pozostałe	PLN			-	11	11	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2021				-	371 583	129 847	241 735
Stan na 31.12.2020							
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2023-06-14	-	60 217	-	60 217
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-13	-	50 968	-	50 968
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31	-	8	8	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-07	-	90 795	-	90 795
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-12-31	-	13 621	-	13 621
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-09-30	-	12 921	-	12 921
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2021-2024r.	-	188 230	775	187 455
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	EUR	EURIBOR 3M + 3,5%	2024-12-31	45	192	-	192
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2020				45	416 952	783	416 169

Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Tabela nr 16 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.	Hipoteka łączna do kwoty 39.828.000 zł (dotyczy Umowy o organizację emisji obligacji z 17.03.2020 roku; w IV kwartale 2021 obligacje zostały w całości spłacone; wnioski o wykreślenie hipotek zostały złożone w I kwartale 2022).

Umowa numer 02 1440 1156 0000 0000 0544 5558 Kredytu w rachunku bieżącym

Hipoteka umowna (jeżeli przedmiotem zabezpieczenia będzie jedna nieruchomości związana z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego) albo hipoteka umowna łączna (jeżeli przedmiotem zabezpieczenia będą co najmniej dwie nieruchomości związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego) do kwoty 120.000.000,00 zł (słownie złotych: sto dwadzieścia milionów 00/100), („Hipoteka”), ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na nieruchomościach na których realizowane będą/są przedsięwzięcia deweloperskie lub zadania inwestycyjne zaproponowane przez Kredytobiorcę i zaakceptowane przez PKO BP SA, („Nieruchomości”), z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 2 i 3 oraz § 7 ust. 3 pkt 2 oraz § 7 ust. 4 pkt 1-2

Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawiono w poniższej tabeli. Zestawienie obejmuje wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe, bez względu na to czy w sprawozdaniu finansowym są one ujmowane w zamortyzowanym koszcie czy w wartości godziwej

Tabela nr 17 – Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2021		31.12.2020	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	500 849	500 849	547 370	547 370
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	76 603	76 603	22 224	22 224
Należności leasingowe	6 894	6 894	11 453	11 453
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	37 355	37 355	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 648	35 648	14 155	14 155
Zobowiązania:				
Pożyczki	181 137	181 137	188 422	188 422
Dłużne papiery wartościowe	190 435	190 435	228 530	228 530
Leasing finansowy	19 094	19 094	19 448	19 448
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7 681	7 681	5 805	5 805

Spółka ustala wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w taki sposób, aby w jak największym stopniu uwzględnić czynniki pochodzące z rynku. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Wycenę aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (w tym na poziomie 3) przeprowadza Dział Finansowy, a w przypadkach, które wymagają specjalistycznej wiedzy, podmiot zewnętrzny. Technika wyceny jest dobierana do indywidualnych cech wycenianego instrumentu, przy czym maksymalizuje się wykorzystanie informacji pochodzących z rynku. Zespół podlega bezpośrednio Dyrektorowi Finansowemu.

Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela pożyczek oraz należności. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Dla udzielonych pożyczek Spółka uznaje, że mają one niskie ryzyko kredytowe, jeżeli nie są przeterminowane na dzień oceny, pożyczkobiorca potwierdził saldo wiarytelności oraz sytuacja finansowa pożyczkobiorcy i wynik oczekiwany na realizowanych projektach pozwalają na spłatę pożyczki. Dla zobowiązań warunkowych i poręczeń Spółka przyjmuje, że ryzyko kredytowe jest niskie, jeżeli sytuacja finansowa spółek, którym zostało udzielone poręczenie, oceniona na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych i prognoz, nie budzi obaw. Przeprowadzona analiza wykazała konieczność ujęcia odpisu od 1 pożyczki z uwagi na zidentyfikowane ryzyko kredytowe, a oczekiwana strata kredytowa została skalkulowana na podstawie całego oczekiwanego cyklu życia wskazanych instrumentów. Odpis w wysokości 1 016 tys. PLN zaprezentowany został w pozycji „Koszty finansowe” w wyniku finansowym.

Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z udzielonych poręczeń i gwarancji. Dla zobowiązań warunkowych i poręczeń Spółka przyjmuje, że ryzyko kredytowe jest niskie, jeżeli sytuacja finansowa spółek, którym zostało udzielone poręczenie, oceniona na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych i prognoz, nie budzi obaw. Ocenie podlegają budżety poszczególnych projektów inwestycyjnych, prawdopodobieństwo materializacji określonych w gwarancjach ryzyk (dla ryzyk pozostających pod kontrolą Spółki lub spółek zależnych) oraz standing finansowy podmiotów zewnętrznych. Przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności ujęcia odpisów na oczekiwane straty kredytowe.

Szczegółowe zestawienie udzielonych poręczeń i gwarancji wykazano w punkcie 4.4. Sprawozdania Zarządu z działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za rok 2021.

W odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Spółki ujęto w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, dodatkowe informacje o metodach wyceny oraz poziomach wartości godziwej zaprezentowano poniżej.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne przeniesienia pomiędzy poziomami wycen wartości godziwej instrumentów.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany warunków prowadzenia działalności które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Spółki.

Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie

Wypłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne

Wartość bilansowa pożyczek o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne

Wartość bilansowa zobowiązań o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

Wszystkie wypłacone oraz otrzymane pożyczki i kredyty w okresie objętym sprawozdaniem finansowym były pozycjami o zmiennym oprocentowaniu

Spółka nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Przekwalifikowanie

Spółka nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31.12.2021 Spółka nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Spółka nie wykazuje aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w kwotach netto.

7.14 Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy

Tabela nr 18 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Stan na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 719	6 267
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 511	13 556
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	1 208	(7 289)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(6 276)	8 497
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 363	9 719
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 431	8 511
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	(5 067)	1 208

Tabela nr 19 – Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 31.12.2021						
Aktywa:						
Pozostałe aktywa	161	119	-	-	-	280

Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	145	(27)	-	-	-	118
Pozostałe rezerwy	198	(182)	-	-	-	16
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (leasing)	3 665	(38)	-	-	-	3 627
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	4 667	(3 657)	-	-	-	1 010
Inne zobowiązania	800	(800)	-	-	-	-
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	82	229	-	-	-	311
Razem	9 719	(4 356)	-	-	-	5 363
Stan na 31.12.2020						
Aktywa:						
Pozostałe aktywa	4	157	-	-	-	161
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	100	45	-	-	-	145
Pozostałe rezerwy	26	172	-	-	-	198
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (leasing)	-	3 665	-	-	-	3 665
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	5 021	(353)	-	-	-	4 668
Inne zobowiązania	28	772	-	-	-	800
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	1 088	(1 006)	-	-	-	82
Razem	6 267	3 452	-	-	-	9 719

Tabela nr 20 – Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 31.12.2021						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	1 921	(131)	-	-	-	1 790
Rzeczowe aktywa trwałe	1 454	494	-	-	-	1 948
Pozostałe aktywa - pożyczki	5 136	1 264	-	-	-	6 400
Zobowiązania:						
Inne zobowiązania	-	293	-	-	-	293
Razem	8 511	1 920	-	-	-	10 431
Stan na 31.12.2020						
Aktywa:						

Wartości niematerialne	2 053	(132)	-	-	-	1 921
Rzeczowe aktywa trwałe	37	1 417	-	-	-	1 454
Pozostałe aktywa - pożyczki	11 466	(6 330)	-	-	-	5 136
Zobowiązania:						
Razem	13 556	(5 045)	-	-	-	8 511

Spółka, utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 31.12.2021 wynosi 5 363 tys. złotych (2020 rok: 9 719 tys. złotych). Największą pozycję stanowi aktywo z tytułu zobowiązań z tytułu dostaw i usług (leasing) na dzień 31.12.2021: 3 627 tys. złotych (2020 rok: 3 665 tys. złotych). Podstawą ujęcia aktywów jest zatwierdzenie przez Zarząd Spółki aktualnego budżetu Spółki.

7.15 Zapasy

Tabela nr 21 – Zapasy

	31.12.2021	31.12.2020
Półprodukty i produkcja w toku	145	-
Wartość bilansowa zapasów razem	145	-

7.16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Spółkę w ramach klasy należności i pożyczek (patrz Tabela nr 11) przedstawiają się następująco:

Należności długoterminowe:

Tabela nr 22 – Należności długoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	12	-
Pozostałe należności	55 388	8
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-
Należności długoterminowe	55 400	8

W wartości pozostałych należności na 31.12.2021 jest ujęta należność w wysokości 55 354 tys. zł, z tytułu sprzedaży osobom fizycznym udziałów w Archicom Polska S.A.

Należności krótkoterminowe:

Tabela nr 23 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności z tytułu dostaw i usług	21 077	21 965
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(1)	(1)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	21 076	21 964
Inne należności	26	28
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(3)	(3)
Pozostałe należności finansowe netto	23	25
Należności finansowe	21 099	21 989
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	66	215
Przedpłaty i zaliczki	38	12
Należności niefinansowe	104	227
Należności krótkoterminowe razem	21 203	22 216

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz Tabela nr 19).

Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2021r.

Tabela nr 24 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Stan na początek okresu	4	38
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	(34)
Inne zmiany	-	-
Stan na koniec okresu	4	4

Dalsza analiza należności, w tym analiza wieku należności zaległych nie objętych odpisem aktualizującym, została przedstawiona poniżej.

Tabela nr 25 – Analiza wiekowania zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem aktualizacyjnym

Wyszczególnienie	31.12.2021		31.12.2020	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	1	-	1	-
od 1 do 6 miesięcy	2	-	197	-
od 6 do 12 miesięcy	15	-	39	-
powyżej roku	8	-	1	-
Zaległe należności finansowe	26	-	238	-

7.17 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tabela nr 26 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	24 718	6 501
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	10 892	7 654
Inne	38	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	35 648	14 155

Na dzień 31.12.2021 środki pieniężne o wartości bilansowej 35 648 tys. złotych (2020 rok: 14 155 tys. złotych) nie podlegały ograniczeniom w dysponowaniu.

Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w pkt. 7.13.

Spółka dla celów sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

7.18 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

W związku z zawarciem przez Spółkę w dniu 17 lutego 2021 roku przedwstępnej umowy dotyczącej sprzedaży na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Spółce w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz przedwstępnej umowy sprzedaży wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Spółce (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Spółkę (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. – opisanych w punkcie 7.6 niniejszego sprawozdania, dokonano zmiany klasyfikacji grupy aktywów przypisanych ośrodkom wypracowującym środki pieniężne, będącym przedmiotem transakcji oraz bezpośrednio związanych z nimi zobowiązań odpowiednio do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązań związanych z tymi aktywami. Jednocześnie dokonano wyceny

aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży do wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

Transakcje zbycia opisanych aktywów i związanych z nimi zobowiązań miały miejsce dnia 22 kwietnia 2021 roku i zostały opisane w punkcie 7.6 sprawozdania, w tym:

1. Sprzedaż na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Spółce w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. za cenę 131.000 tys. zł, płatną w dwóch ratach, gdzie:

a. pierwsza rata (w kwocie 77.500 tys. zł) została zapłacona w dniu zamknięcia transakcji, tj. 22 kwietnia 2021 r., częściowo poprzez przeniesienie na Spółkę części Obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 37.000 tys. zł; oraz;

b. druga rata, w kwocie 53.500 tys. zł, powiększona o odsetki narosłe od dnia zamknięcia transakcji do dnia zapłaty, według rocznej stopy oprocentowania równej 5%, płatna w terminie do dnia 15 czerwca 2023 r.;

Łączna wartość aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, a przypisanych Archicom Polska S.A. i jej jednostkom zależnym to 293.625 tys. zł. Wartość zobowiązań związanych z tymi aktywami to 129.026 tys. zł. Aktywa netto przeznaczone do sprzedaży w ramach tej transakcji wynoszą 164.599 tys. zł, w tym udział jednostki dominującej 131.656 tys. zł. Zgodnie z zasadami MSSF 5 obniżono wartość tych aktywów o 575 tys. zł, tj. do wartości godziwej stanowiącej równowartość ustalonej ceny sprzedaży pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

2. Sprzedaż na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Spółce (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienie przez Spółkę (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., z tytułu których to transakcji (sprzedaż i wystąpienie) Spółka otrzymała (pośrednio i bezpośrednio) łączne wynagrodzenie w kwocie 2.400 tys. zł, w całości w dniu zamknięcia transakcji.

Łączna wartość aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, a przypisanych Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. to 2.854 tys. zł. Wartość zobowiązań związanych z tymi aktywami to 1.878 tys. zł. Aktywa netto przeznaczone do sprzedaży w ramach tej transakcji wynoszą 976 tys. zł. Zgodnie z zasadami MSSF 5 obniżono wartość tych aktywów o 204 tys. zł, tj. do wartości godziwej stanowiącej równowartość ustalonej ceny sprzedaży pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

W wyniku zawarcia umów przyrzeczonych rozliczono całość salda aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązań z nimi związanych, rozpoznając transakcję w wyniku finansowym okresu.

7.19 Kapitał własny

Tabela nr 27 – Kapitał podstawowy

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Liczba akcji	25 670 343	25 670 343
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	256 703 430	256 703 430

Na dzień 31.12.2021 kapitał podstawowy Spółki wynosił 256.703.430 złotych (2020 rok: 256.703.430 złotych) i dzielił się na 25.670.343 akcji. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy jednak nie każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Na każdą akcję serii B1 przypadają 2 (dwa) głosy, pozostałe akcje uprawnione są do jednego głosu każda.

Tabela nr 28 – Zestawienie zmian w kapitale podstawowym

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone		
Liczba akcji na początek okresu	25 670 343	25 670 343
Emisja akcji	-	-
Umorzenie akcji	-	-
Kapitał podstawowy	25 670 343	25 670 343

7.20 Świadczenia pracownicze

Tabela nr 29 – Koszty świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Koszty wynagrodzeń	13 555	9 366
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 636	1 462
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	-	235
Koszty świadczeń pracowniczych razem	16 190	11 063

Tabela nr 30 – Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 903	3 375	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	832	1 505	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	616	502	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 351	5 382	-	-
Długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	3	260
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	-	-	3	260
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	4 351	5 382	3	260

Tabela nr 31 – Zmiana wartości innych długoterminowych świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2021				
Stan na początek okresu	-	260	-	260
Zmiany ujęte w wyniku:				
Ponowna wycena zobowiązania	-	(257)	-	(257)
Zmiany bez wpływu na wynik:				
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2021 roku	-	3	-	3
za okres od 01.01 do 31.12.2020				
Stan na początek okresu	-	198	-	198
Zmiany ujęte w wyniku:				
Koszty zatrudnienia	-	63	-	63
Zmiany bez wpływu na wynik:				
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2020 roku	-	260	-	260

7.21 Pozostałe rezerwy

Tabela nr 32 – Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Inne rezerwy	89	1 044	-	-
Pozostałe rezerwy razem	89	1 044	-	-

Tabela nr 33 – Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty re-strukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2021					
Stan na początek okresu	-	-	-	1 044	1 044
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	-	-	509	509
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(1 465)	(1 465)
Stan rezerw na dzień 31.12.2021 roku	-	-	-	89	89
za okres od 01.01 do 31.12.2020					
Stan na początek okresu	-	-	-	139	139
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	-	-	1 044	1 044

Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(139)	(139)
Stan rezerw na dzień 31.12.2020 roku	-	-	-	1 044	1 044

7.22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania przedstawiają się następująco:

Tabela nr 34 – Pozostałe zobowiązania długoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Inne zobowiązania finansowe	201	26
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	201	26

Tabela nr 35 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 716	83
Inne zobowiązania finansowe	27	19
Zobowiązania finansowe	3 743	103
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	3 726	5 672
Inne zobowiązania niefinansowe	-	4
Zobowiązania niefinansowe	3 726	5 676
Zobowiązania krótkoterminowe razem	7 469	5 779

7.23 Rozliczenia międzyokresowe

Tabela nr 36 – Rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Rozliczenia międzyokresowe czynne				
Inne koszty opłacone z góry	123	184	576	-
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	123	184	576	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne				

7.24 Przychody i koszty operacyjne

Tabela nr 37 – Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Amortyzacja	2 539	2 485
Świadczenia pracownicze	16 190	11 063
Zużycie materiałów i energii	261	574
Usługi obce	10 965	11 573
Podatki i opłaty	1 469	566
Pozostałe koszty rodzajowe	358	924
Koszty według rodzaju razem	31 782	27 185
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(145)	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	31 637	27 185

Tabela nr 38 – Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	6
Naliczone oraz otrzymane kary i odszkodowania	8	-
Refaktury	471	-
Inne przychody operacyjne	179	688
Pozostałe przychody operacyjne razem	657	694

Tabela nr 39 – Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	8	-
Zapłacone kary i odszkodowania	-	6
Inne koszty operacyjne	1 792	379
Pozostałe koszty operacyjne razem	1 800	385

Na wartość innych kosztów operacyjnych składają się m.in. roczna korekta wskaźnika VAT w wysokości 593 tys. zł; refaktury 469 tys. zł oraz partycypacja w kosztach budowy skrzyżowania na osiedlu Olimpia Port 688 tys. zł.

7.25 Przychody i koszty finansowe

Tabela nr 40 – Przychody finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Odsetki od lokat, należności, pożyczek i obligacji	24 150	22 736
Różnice kursowe	-	650
Zyski ze sprzedaży inwestycji	43 502	-
Dywidendy	37 675	64 841
Inne przychody finansowe	1 715	1 951
Przychody finansowe razem	107 042	90 179

Tabela nr 41 – Koszty finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Odsetki od lokat, zobowiązań, pożyczek i obligacji	12 545	17 994
Zobowiązania z tyt. Leasingu	1 156	1 060
Zyski i straty z tytułu różnic kursowych	329	-
Strata ze sprzedaży inwestycji	-	52
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji	11 618	9 807
Inne koszty finansowe	2 101	11 697
Koszty finansowe razem	27 749	40 610

Na wartość innych kosztów finansowych składają się m.in. odpisy aktualizujące należności w wysokości 1 018 tys. zł; koszty poręczeń i gwarancji 389 tys. zł oraz koszty emisji obligacji 206 tys. zł.

7.26 Podatek dochodowy

Tabela 42 – Podatek dochodowy

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Podatek bieżący		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	5 116	12 935
Podatek bieżący razem	5 116	12 935
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	6 276	(8 497)
Podatek odroczony razem	6 276	(8 497)
Podatek dochodowy razem	11 392	4 438

Tabela 43 - Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku przed opodatkowaniem z ujętym podatkiem dochodowym

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Wynik przed opodatkowaniem	81 538	51 635
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19,0%	19,0%
Podatek dochodowy według stawki krajowej Spółki	15 492	9 811
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	15 492	9 811
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	-	1 341
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(4 127)	(12 991)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	26	6 277
Uzgodnienia podatku razem	(4 101)	(5 373)
Podatek dochodowy	11 392	4 438
Zastosowana stawka podatkowa	13,97%	8,59%

7.27 Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15

Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15 na dzień 31.12.2021 nie występują.

7.28 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Tabela nr 44 – Zysk na jedną akcję

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	70 147	47 197
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,73	1,84
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,73	1,84
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	70 147	47 197
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,73	1,84
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,73	1,84

Dywidenda z zysku 2020

W dniu 13 maja 2021 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę, zgodnie z którą postanawia przedłożyć Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą Spółki, wniosek Zarządu w sprawie proponowanego podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2020 w wysokości 47 197 425,95 zł wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2020, w następujący sposób:

1. kwota 16 738 017,87 zł zostanie rozliczona z zaliczką na poczet dywidendy za rok 2020 wypłaconą na mocy uchwały Zarządu nr 4/X/2020 z dnia 8 października 2020 r.;
2. kwota 30 291 004,74 zł zostanie przeznaczona na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, tj. w kwocie 1,18 zł na 1 akcję;
3. kwota 168 403,34 zł zostanie przeznaczona na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku.

Ponadto, w nawiązaniu do raportów bieżących nr 45/2020 z dnia 8 października 2020 r. oraz nr 47/2020 z dnia 23 października 2020 r. Zarząd Spółki potwierdził, że na poczet dywidendy za rok 2020 wypłaconej na mocy uchwały Zarządu nr 4/X/2020 z dnia 8 października 2020 r. oprócz kwoty wskazanej w pkt 1 powyżej składała się również kwota 48 207 949,92 zł zgromadzona na kapitale rezerwowym, przeznaczonym na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2020 roku, co daje łączną kwotę dywidendy w wysokości 95 236 972,53 zł tj. kwota 3,71 zł na 1 akcję, z czego kwota 2,53 zł na 1 akcję, została wypłacona akcjonariuszom w roku 2020 tytułem zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2020, natomiast pozostała kwota wskazana w pkt 2 powyżej, tj. 1,18 zł na 1 akcję podlega wypłacie na rzecz akcjonariuszy w roku 2021.

W dniu 21 maja 2021 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu Spółki.

W dniu 24 czerwca 2021 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom S.A., na podstawie rekomendacji Zarządu i Rady Nadzorczej, postanowiło dokonać podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2020 zgodnie z rekomendacją Zarządu. Dzień wypłaty dywidendy ustalono na 27 lipca 2021 roku, dywidenda została wypłacona.

Dywidenda z zysku 2021

W dniu 7 października 2021 roku, wobec zatwierdzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2020, które wykazało zysk oraz wobec wykonania przez biegłego rewidenta badania sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2021 roku, które także wykazuje zysk, Zarząd podjął uchwałę w przedmiocie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021.

Zgodnie z podjętą uchwałą, Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021, w łącznej kwocie 31 831 225,32 zł, na którą składa się:

1. kwota 31 663 225,32 zł stanowiąca 49,82% zysku osiągniętego w pierwszym półroczu 2021 roku;
2. kwota 168 000,00 zł zgromadzona na kapitale rezerwowym, przeznaczonym na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku;

tj. w kwocie 1,24 zł na 1 akcję. Zaliczką zostało objętych 25 670 343 akcje Spółki. Zaliczka została wypłacona w dniu 26 listopada 2021 roku. Do zaliczki byli uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 19 listopada 2021 roku, tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki.

W dniu 22 października 2021 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu Spółki.

7.29 Przepływy pieniężne

W celu ustalenia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej dokonano następujących korekt zysku (straty) przed opodatkowaniem:

Tabela 45 – Korekty w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 838	1 691
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	701	794
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	12 634	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	8	(6)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	(43 502)	52
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(297)	(304)
Koszty odsetek	13 659	19 040
Przychody z odsetek i dywidend	(61 825)	(87 473)
Korekty razem	(76 785)	(66 205)
Zmiana stanu zapasów	(145)	-
Zmiana stanu należności	(1 228)	14 762
Zmiana stanu zobowiązań	4 845	7 449
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	710	(465)
Zmiany w kapitale obrotowym	4 182	21 746

Spółka dla celów sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Wpływ na różnicę w wartości środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych mając:

Tabela 46 – Sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	35 648	14 155
Korekty:		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	(151)	(320)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	35 498	13 835

7.30 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane ze Spółką obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Spółka zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki.

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Spółka zalicza:

- DKR Echo Invest S.A.

- DKR Echo Investment sp. z o.o. – jednostka dominująca wobec Archicom S.A.
- Echo Investment S.A. – jednostka dominująca wobec DKR Echo Investment sp. z o.o. i DKR Echo Invest S.A.
- Pozostałe spółki należące do grupy kapitałowej Echo Investment S.A.
- Art- Hotel sp. z o. o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Archicom Development sp. z o. o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- DKR Holding sp. z o.o. – Property - sp. k. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- DKR Freedom sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- DKR Holding sp. z o. o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- SK Inwestycje sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Camera Nera sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- JK Invest sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- 66piekarnia sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- eReRa sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Willa Idea sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza:

- Waldemar Olbryk
- Agata Skowrońska-Domańska
- Rafał Zboch
- Tomasz Sujak
- Nicklas Lindberg
- Maciej Drozd
- Małgorzata Turek
- Rafał Mazurczak
- Konrad Płochocki
- Marek Gabryjelski
- Tomasz Ślęzak (do 1 czerwca 2021 r.)
- Artur Więznowski (do 30 września 2021 r.)
- Dorota Jarodzka-Śródka (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Kazimierz Śródka (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Rafał Jarodzki (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Krzysztof Suskiewicz (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Artur Olender (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Jędrzej Śródka (do 22 kwietnia 2021 r.)

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin i bliskie osoby fizyczne kluczowego personelu kierowniczego.

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza członków Zarządu i Rady Nadzorczej spółki.

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki przedstawiono w notcie nr 7.36.

Spółka nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Tabela nr 47 – Transakcje z jednostkami powiązanymi oraz z pozostałymi podmiotami powiązanymi – sprzedaż

Wyszczególnienie	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	3 268	6	-	-
Jednostki zależnej	34 027	28 447	26 878	32 565
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	15	-	18
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 514	132	165	88
Razem	38 809	28 600	27 043	32 671

W okresie od 01.01. do 31.12.2021 roku Spółka dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych na kwotę 38 809 tys. złotych (2020: 28 600 tys. złotych). Saldo należności z tego tytułu wynosiło na 31.12.2021 rok 27 043 tys. złotych (31.12.2020 rok 32 671 tys. złotych).

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

Tabela nr 48 – Transakcje z jednostkami powiązanymi oraz z pozostałymi podmiotami powiązanymi – zakup

Wyszczególnienie	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Zakup od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	3 490	6 250	2 043	1 609
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	1 793	-	35
Pozostałych podmiotów powiązanych	166	908	26	1
Razem	3 656	8 951	2 069	1 645

W okresie od 01.01. do 31.12.2021 roku Spółka dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych, kluczowego personelu kierowniczego oraz pozostałych podmiotów powiązanych na kwotę 3 656 tys. złotych (2020: 8 951 tys. złotych). Saldo zobowiązań z tego tytułu wynosiło na 31.12.2021 2 069 tys. złotych (31.12.2020 rok 1 645 tys. złotych).

Tabela nr 49 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	31.12.2021		od 01.01 do 31.12.2021	31.12.2020		od 01.01 do 31.12.2020
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej	320	-	2	-	-	-
Jednostce zależnej	186 578	512 899	20 894	789 296	558 403	22 631
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym	1 160	-	9	-	-	-
Razem	188 058	512 899	20 905	789 296	558 403	22 631

Tabela nr 50 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

Wyszczególnienie	31.12.2021		od 01.01 do 31.12.2021	31.12.2020		od 01.01 do 31.12.2020
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	149 920	181 137	5 771	38 589	188 422	7 886
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Razem	149 920	181 137	5 771	38 589	188 422	7 886

Tabela nr 51 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – przychody z działalności finansowej (z wyłączeniem pożyczek)

Wyszczególnienie	Przychody		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Przychody od: / Należności od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	39 389	67 725	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	133 100	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 282	-	37 355	-
Razem	173 771	67 725	37 355	-

Tabela nr 52 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – koszty z działalności finansowej (z wyłączeniem pożyczek)

Wyszczególnienie	Koszty		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Koszty z: / Zobowiązania wobec:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	2 392	11 236	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-
Razem	2 392	11 236	-	-

7.31 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Tabela nr 53 – Zestawienie umów gwarancji finansowych

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Poręczenie spłaty zobowiązań	38 540	123 408
Gwarancje udzielone	58 003	53 752
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	3 284	3 284
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Umowy gwarancji finansowej razem	99 827	180 444

Umowy gwarancji finansowej Spółki są głównie związane z transakcjami finansowymi – zabezpieczają kredyty bankowe zaciągnięte przez spółki celowe należące do Grupy Archicom, przeznaczone na realizację inwestycji nieruchomościowych a także emisję obligacji. Szczegółowe zestawienie udzielonych poręczeń i gwarancji wykazano w punkcie 4.5 Sprawozdania Zarządu z działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za rok 2021.

7.32 Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Spółka narażona jest na wiele ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Spółki w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie nr 7.13.

Ryzykami dotyczącymi instrumentów finansowych, na które narażona jest Spółka są:

- ryzyko rynkowe obejmujące ryzyko walutowe oraz ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe
- ryzyko płynności.

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Spółki,

- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Spółka nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Poniżej przedstawiono i skwantyfikowano najbardziej znaczące ryzyka dotyczące instrumentów finansowych, na które narażona jest Spółka. Pozostałe ryzyka, w tym w szczególności ryzyko związane z konfliktem zbrojnym toczącym się na terenie Ukrainy oraz rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, zaprezentowano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w punkcie 5.5.

Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Spółki na ryzyko walutowe wynika głównie z posiadanych środków pieniężnych w walucie EUR. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Spółki, inne niż instrumenty pochodne wyrażone w walutach obcych, przeliczane na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

Tabela 54 – Zestawienie aktywów oraz zobowiązań w walutach obcych

Wyszczególnienie	Wartość wyrażona w walucie		Wartość po przeliczeniu
	tys. EUR	pozostałe waluty	
Stan na 31.12.2021			
Aktywa finansowe (+):			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 368	-	10 892
Zobowiązania finansowe (-):			
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	2 368	-	10 892
Stan na 31.12.2020			
Aktywa finansowe (+):			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 659	-	7 654
Zobowiązania finansowe (-):			
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	1 659	-	7 654

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Spółki oraz wahań kursu EUR do PLN.

Analiza wrażliwości zakłada wzrost lub spadek kursów EUR/PLN o 10% w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe.

Należy wziąć pod uwagę, że instrumenty pochodne walutowe kompensują efekt wahań kursów, a zatem przyjmuje się, że ekspozycja na ryzyko dotyczy instrumentów finansowych posiadanych przez Spółkę na poszczególne dni bilansowe i jest korygowana o pozycję w instrumentach pochodnych.

Tabela 55 - Ekspozycja posiadanych instrumentów finansowych na ryzyko kursowe

Wahania kursu		Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		EUR	razem	EUR	razem
Stan na 31.12.2021					
Wzrost kursu walutowego	10%	1 089	1 089	-	-
Spadek kursu walutowego	-10%	(1 089)	(1 089)	-	-
Stan na 31.12.2020					
Wzrost kursu walutowego	10%	765	765	-	-
Spadek kursu walutowego	-10%	(765)	(765)	-	-

Ekspozycja na ryzyko walutowe ulega zmianom w ciągu roku w zależności od wolumenu transakcji przeprowadzanych w walucie. Tym samym powyższą analizę wrażliwości można uznać za określone skalą analizowanej zmiany oszacowanie ekspozycji Spółki na ryzyko walutowe na dzień bilansowy.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Spółka jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe (obligacje),
- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej. Kalkulację przeprowadzono na podstawie zmiany średniej stopy procentowej obowiązującej w okresie o (+/-) 10 p.p (na podstawie zmienności WIBOR 3M w ostatnich 5 latach) oraz w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

Tabela nr 56 – Ekspozycja na ryzyko wahań stopy procentowej

Wahania stopy procentowej		Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Wzrost stopy procentowej	10%	19 044	22 853	-	-
Spadek stopy procentowej	-10%	(19 044)	(22 853)	-	-

Ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych i zobowiązań pozabilansowych:

Tabela nr 57 – Ekspozycja na ryzyko kredytowe

Wyszczególnienie	31.12.2021		31.12.2020	
Pożyczki	500 849		547 370	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	21 099		21 989	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 648		14 155	
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	99 827		195 144	
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	657 423		778 658	

Spółka w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe. W przypadku umów najmu Grupa standardowo wymaga zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej lub kaucji, wysokość zabezpieczenia jest uzależniona od oceny ryzyka kredytowego związanego z daną transakcją.

W ocenie Zarządu Spółki powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej. Powyższą ocenę należy jednak definiować w kontekście niepewności i nieznanych skutków obecnie trwającego konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz pandemii wywołanej przez wirusa SARS-CoV-2.

Analizę należności pod kątem zalegania oraz strukturę wiekową należności zaległych nie objętych odpisem przedstawiają poniższe tabele:

Tabela 58 - Ekspozycja na ryzyko kredytowe pod kątem zalegania oraz struktury wiekowania

Wyszczególnienie	31.12.2021		31.12.2020	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	21 050	27	21 725	240
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	(1)	-	(1)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	21 050	26	21 725	238
Pozostałe należności finansowe	23	3	25	3
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	(3)	-	(3)
Pozostałe należności finansowe netto	23	-	25	-
Należności finansowe	21 073	26	21 750	238

Tabela 59 – Zestawienie zaległych należności finansowych wg terminu przeterminowania

Wyszczególnienie	31.12.2021		31.12.2020	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	1	-	1	-
od 1 do 6 miesięcy	2	-	197	-

od 6 do 12 miesięcy	15	-	39	-
powyżej roku	8	-	1	-
Zaległe należności finansowe	26	-	238	-

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług Spółka nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem lub grupą kontrahentów o podobnych cechach. W oparciu o historycznie kształtujące się tendencje zalegania z płatnościami, zaległe należności nie objęte odpisem nie wykazują znacznego pogorszenia jakości - większość z nich mieści się w przedziale do miesiąca i nie zachodzą obawy co do ich ściągłości.

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, rynkowych papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych uznawane jest za nieistotne ze względu na wysoką wiarygodność podmiotów będących stroną transakcji, do których należą przede wszystkim banki.

Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach dwumiesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane jest z płynnymi inwestycjami i stanem wolnych środków finansowych.

Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Spółki z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

Tabela nr 60 – Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem po zdyskontowaniu
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2021						
Pożyczki	-	-	35 416	145 720	-	181 136
Dłużne papiery wartościowe	79 099	50 737	60 599	-	-	190 435
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	11	-	-	-	-	11
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	79 110	50 737	96 015	145 720	-	371 583
Stan na 31.12.2020						
Pożyczki	-	-	117 303	70 344	-	187 647
Dłużne papiery wartościowe	9	-	228 523	-	-	228 532
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	9	-	345 826	70 344	-	416 179

W tabeli wykazano wartość umowną zobowiązań, bez uwzględnienia skutków dyskonta w związku z wyceną zobowiązań według zamortyzowanego kosztu, stąd prezentowane kwoty mogą odbiegać od ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

7.33 Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla udziałowców i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Spółki.

Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych powiększonych o pożyczki otrzymane. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Spółka oblicza wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Spółka oblicza wskaźnik długu (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów pożyczek i innych instrumentów dłużnych) do EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji).

Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

Tabela nr 61 – Kalkulacja wskaźnika długu do EBITDA

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał:		
Kapitał własny	550 646	542 622
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	550 646	542 622
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	550 646	542 622
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	371 583	416 953
Leasing finansowy	-	-
Źródła finansowania ogółem	922 229	959 575
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,60	0,57
EBITDA	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 245	2 067
Amortyzacja	2 539	2 485
EBITDA	4 785	4 553
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	371 583	416 953
Leasing finansowy	-	-
Dług	371 583	416 953
Wskaźnik długu do EBITDA	77,67	91,60

7.34 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie umowy współpracy strategicznej ze spółką Echo Investment S.A.

W dniu 20 stycznia 2022 r. Archicom S.A. zawarł ze spółką Echo Investment S.A. (łącznie jako "Strony") umowę o współpracy strategicznej („Umowa”).

Współpraca strategiczna obejmuje między innymi wzajemną koordynację spraw, które mogą:

- a) usprawnić działalność gospodarczą prowadzoną w grupie kapitałowej Spółki i Echo Investment;
- b) zmaksymalizować wykorzystanie możliwości dostępnych na rynku i wzmocnić pozycję rynkową obu Stron; oraz
- c) uniknąć sytuacji, które mogą prowadzić do potencjalnych konfliktów interesów.

Zgodnie z postanowieniami Umowy, Spółka zamierza skoncentrować się jedynie na działalności na rynku projektów mieszkaniowych, przy czym celem Stron jest umożliwienie rozszerzenia tej działalności poza Wrocław na inne wybrane miasta w Polsce. Echo Investment natomiast zamierza powstrzymać się od realizacji nowych projektów mieszkaniowych na terenie Wrocławia, z wyjątkiem projektów realizowanych przez Echo Investment na dzień zawarcia Umowy oraz projektów realizowanych w przyszłości we współpracy ze Spółką.

Na mocy postanowień Umowy, Strony zobowiązały się, że w przypadkach, w których powstanie możliwość realizacji inwestycji o zróżnicowanym przeznaczeniu, Strony powinny rozważyć, czy dany projekt może być realizowany w ramach wspólnego przedsięwzięcia. Strony postanowiły ponadto, że w przypadku zbycia przez Spółkę projektu na rzecz Echo Investment w celu jego samodzielnej lub wspólnej realizacji przez obie Strony, wynagrodzenie za usługi lub działania Spółki związane z pozyskaniem takiego projektu zostanie należycie odzwierciedlone przez Echo Investment w cenie płatnej przez Echo Investment na rzecz Spółki za nabycie takiego projektu lub zrekompensowane w innej formie.

Strony zobowiązały się również do dzielenia się ze sobą know-how w zakresie związanym z realizacją inwestycji oraz do wzajemnego informowania się o istniejących możliwościach rynkowych, które mogą być korzystne dla Stron.

Strony zobowiązały się do wzajemnego wsparcia w zakresie uzyskiwania najlepszych ofert finansowania ze źródeł zewnętrznych, ofert od dostawców materiałów lub usług i wykonawców projektów.

W przypadku wystąpienia konfliktów interesów, Strony deklarują, że będą dążyć do możliwie jak najszybszego ich rozwiązania w dobrej wierze, przy uwzględnieniu interesów Stron oraz ich akcjonariuszy, zgodnie z zasadami określonymi w Umowie.

Ponadto, na podstawie Umowy Echo Investment będzie świadczyła na rzecz Spółki oraz jej grupy kapitałowej usługi konsultingowe i doradcze oraz inne usługi strategiczne. W szczególności usługi te obejmą:

- a) usługi doradztwa strategicznego oraz monitoringu w zakresie prowadzenia działalności w branży nieruchomościowej (deweloperskiej), w tym w szczególności wsparcie w zakresie zarządzania i realizacji projektów nieruchomościowych oraz w zakresie rozwoju nowych potencjalnych obszarów działalności na rynku nieruchomości;
- b) usługi doradztwa strategicznego i monitoringu ulepszeń, a także ogólnej efektywności Spółki, jej grupy kapitałowej i jej projektów, np., wsparcie w optymalizacji struktur kosztowych;
- c) usługi doradztwa strategicznego mające na celu optymalizację struktury finansowania i bilansu, w tym w szczególności rekomendacje w zakresie finansowania i refinansowania, wsparcie w negocjacjach warunków i pozyskaniu finansowania, doradztwo w zakresie zarządzania środkami pieniężnymi i płynnością, zabezpieczania ryzyka walutowego i stóp procentowych w stosunku do grupy kapitałowej Spółki,
- d) usługi doradztwa strategicznego w zakresie zasad podatkowych i księgowych, w tym w szczególności opracowywanie wspólnego spójnego podejścia w kluczowych obszarach podatkowych (takich jak strategia podatkowa, ceny transferowe, zabezpieczanie ryzyka podatkowego), opracowywanie spójnych zasad księgowych, w tym standardów na potrzeby audytów, wsparcie w obszarze podatków i cen transferowych w związku z rocznym raportowaniem cen transferowych Spółki;

e) usługi doradztwa strategicznego w zakresie identyfikacji i oceny ewentualnych inwestycji nieruchomościowych dla Spółki w celu uzyskania najlepszego i najbardziej efektywnego „banku ziemi”, w tym w szczególności doradztwo strategiczne w zakresie określania celów długo, średnio i krótkoterminowych związanych z rozwojem portfela nieruchomości oraz wsparcie w określeniu strategii dotyczącej warunków transakcji nabycia nieruchomości;

f) usługi doradztwa strategicznego w zakresie określania i wyceny ewentualnych dezinvestycji (sprzedaży nieruchomości) dla Spółki, w tym w szczególności identyfikacja ewentualnych możliwości dezinvestycji oraz wsparcie w negocjowaniu ewentualnych warunków danej sprzedaży;

g) usługi dotyczące standardów i bezpieczeństwa informatycznego, w tym w szczególności wsparcia w przedmiocie rozwoju architektury informatycznej Spółki, wprowadzania odpowiednich zabezpieczeń systemów informatycznych, a także udzielenia szerokiego dostępu Spółce do systemów będących własnością Echo Investment,

h) usługi doradztwa strategicznego w obszarze compliance i ładu korporacyjnego, w tym wsparcie w zakresie wdrożenia rozwiązań związanych z compliance - kodeksu postępowania i polityki antykorupcyjnej, procedur zgłaszania nieprawidłowości przez „sygnalistów”, przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz w zakresie organizowania szkoleń dla pracowników w tym zakresie,

i) usługi doradztwa strategicznego w obszarze zasobów ludzkich, w tym wsparcie w zakresie przeglądu talent review oraz rekomendacje dotyczące struktury zatrudnienia;

j) wsparcia przy komercjalizacji i sprzedaży realizowanego przez Spółkę projektu biurowego „City Two” we Wrocławiu oraz przy komercjalizacji innych projektów o różnym charakterze, w tym historycznego budynku stanowiącego część projektu Kępa Mieszkańska we Wrocławiu.

Z tytułu świadczenia wszystkich wyżej wymienionych usług Echo Investment będzie uprawnione do otrzymania od Spółki łącznego zryczałtowanego wynagrodzenia miesięcznego netto w wysokości 1/12 kwoty równej 0,725% wartości bilansowej aktywów grupy kapitałowej Spółki wynikającej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Na dzień podpisania Umowy miesięczne wynagrodzenie wynosi ok. 890.000 zł powiększonych o podatek od towarów i usług.

Umowa została zawarta na okres 12 miesięcy i może zostać rozwiązana za trzymiesięcznym wypowiedzeniem przez każdą ze Stron.

Podwyższenie maksymalnej wartości programu emisji obligacji

W dniu 4 lutego 2022 r. Archicom S.A. zawarł z mBank S.A. aneks do umowy programowej z dnia 17 czerwca 2016 roku ("Aneks"). Zgodnie z Aneksem, program emisji obligacji Emitenta został podwyższony z 250.000.000 PLN do 350.000.000 PLN łącznej maksymalnej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji ("Program Emisji").

Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji ("Obligacje") będą proponowane do nabycia zgodnie z art. 33 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (w sposób, który nie będzie wymagał od Emitenta sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego).

W dniu emisji Obligacje będą (i) rejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. ("KDPW") lub (ii) zapisywane w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z art. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 o obrocie instrumentami finansowymi ("Ustawa o Obrocie") i następnie rejestrowane w KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie.

Obligacje mogą podlegać wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Emisja obligacji

W dniu 16 marca 2022 r. Archicom S.A. dokonał emisji obligacji kuponowych serii M6/2022 na łączną kwotę 110.000.000 PLN ("Obligacje"). Podstawą emisji Obligacji jest Umowa Programowa dotycząca Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 350.000.000 PLN z dnia 27 czerwca 2016 r. z późniejszymi zmianami, zawarta przez Emitenta z mBankiem S.A. z siedzibą w Warszawie.

Szczegółowe informacje dotyczące emisji Obligacji:

1) Tryb emisji Obligacji

Emisja Obligacji nastąpiła w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach w zw. z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

2) Cel emisji

Cel emisji Obligacji nie został określony.

3) Rodzaj emitowanych Obligacji

Obligacje serii M6/2022 są papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi formy dokumentu, które w dniu emisji zostały zarejestrowane w ewidencji osób uprawnionych w rozumieniu art. 7a Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi prowadzonej przez mBank S.A., a następnie przeniesione do systemu rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

4) Wielkość emisji Obligacji

110.000.000 PLN.

5) Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN.

6) Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dacie 15 marca 2024 roku. Wykup Obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej Obligacji. Oprocentowanie Obligacji ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 3-miesięcznych (WIBOR 3M), powiększonej o marżę dla inwestorów. Okres odsetkowy wynosi trzy miesiące.

7) Zabezpieczenie Obligacji

Obligacje nie są zabezpieczone.

Obligacje podlegały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

7.35 Pozostałe informacje

Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalone przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2021: 4,5994 PLN/EUR, 31.12.2020 4,6148 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, : 01.01 – 31.12.2021: 4,5775 PLN/EUR, 01.01 – 31.12.2020 4,4742 PLN/EUR,

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na EURO, przedstawia tabela:

Tabela nr 62 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	35 025	28 942	7 652	6 469
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 245	2 066	490	462
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	81 538	51 635	17 813	11 541
Zysk (strata) netto	70 147	47 197	15 324	10 549
Zysk na akcję (PLN / EUR)	2,73	1,84	0,60	0,41
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	2,73	1,84	0,60	0,41
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5775	4,4742
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 640	(4 191)	358	(937)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	141 905	46 820	31 001	10 464
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(122 202)	(29 378)	(26 696)	(6 566)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	21 343	13 251	4 663	2 962
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5775	4,4742
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Aktywa	963 866	1 001 592	209 563	217 039
Zobowiązania długoterminowe	268 920	442 883	58 468	95 970
Zobowiązania krótkoterminowe	144 300	16 087	31 374	3 486
Kapitał własny	550 646	542 622	119 721	117 583
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,5994	4,6148

Struktura właścicielska

Tabela nr 63 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego według stanu na 31.12.2021

Posiadacz akcji stan na 31.12.2021	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Echo Investment S.A., w tym:	16 945 489	66,01%	21 039 377	66,00%
bezpośrednio	2	0,00%	2	0,00%
pośrednio, poprzez:	16 945 487	66,01%	21 039 375	66,00%
DKR Echo Investment sp. z o.o., w tym:	12 101 537	47,14%	16 195 425	50,80%
seria: A	8 007 649	31,19%	8 007 649	25,12%
seria: B1	4 093 888	15,95%	8 187 776	25,68%
DKR Echo Invest S. A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
DKRA sp. z o.o., w tym:	2 132 964	8,31%	4 246 578	13,32%
seria: A	19 350	0,08%	19 350	0,06%
seria: B1	2 113 614	8,23%	4 227 228	13,26%
Aviva OFE	3 356 057	13,07%	3 356 057	10,53%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 235 833	12,61%	3 235 833	10,15%
RAZEM:	25 670 343	100,00%	31 877 845	100,00%

Tabela nr 64 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego według stanu na 31.12.2020

Posiadacz akcji stan na 31.12.2020	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,45%	20 442 003	64,13%
seria: A, B2, C, D, F	8 026 999	31,27%	8 026 999	25,18%
seria: B1	6 207 502	24,18%	12 415 004	38,95%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
Aviva OFE	2 787 000	10,86%	2 787 000	8,74%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 804 892	14,82%	3 804 892	11,94%
RAZEM:	25 670 343	100,00%	31 877 845	100,00%

Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Zarządu Spółki dominującej wyniosła:

Tabela nr 65 – Wynagrodzenia Członków Zarządu

Wyszczególnienie	W spółce dominującej		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	

okres od 01.01 do 31.12.2021

Doroła Jarodzka-Śródka	242	-	242
Tomasz Ślęzak	1 106	-	1 106
Tomasz Sujak	1 074	-	1 074
Krzysztof Suskiewicz	37	-	37
Artur Więznowski	944	-	944
Waldemar Olbryk	677	-	677
Agata Skowrońska-Domańska	157	-	157
Rafał Zboch	211	-	211
Razem	4 448	-	4 448

okres od 01.01 do 31.12.2020

Doroła Jarodzka-Śródka	220	-	220
Tomasz Ślęzak	558	-	558
Rafał Jarodzki	58	-	58
Tomasz Sujak	556	-	556
Krzysztof Suskiewicz	120	-	120
Artur Więznowski	281	-	281
Razem	1 793	-	1 793

Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w nocie nr 7.30.

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej wyniosła:

Tabela nr 66 – Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej

Wyszczególnienie	W spółce dominującej		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
okres od 01.01 do 31.12.2021			
Niklas Lindberg	-	-	-
Maciej Drozd	-	-	-
Małgorzata Turek	-	-	-
Rafał Mazurczak	-	-	-
Rafał Jarodzki	4	-	4
Artur Olender	14	-	14
Konrad Płochocki	39	-	39
Jędrzej Śródka	4	-	4
Marek Gabryjelski	51	-	51

Kazimierz Śródka	4	-	4
Razem	116	-	116
okres od 01.01 do 31.12.2020			
Rafał Jarodzki	6	-	6
Artur Olender	46	-	46
Konrad Płochocki	39	-	39
Jędrzej Śródka	12	-	12
Marek Gabryjelski	51	-	51
Kazimierz Śródka	12	-	12
Razem	166	-	166

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej jest Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k. Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

Tabela nr 67 – Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdania finansowe

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	42	29
Badanie śródrocznych sprawozdań finansowych	24	113
Przeгляд sprawozdań finansowych	39	-
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	104	142

Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w podziale na poszczególne grupy zawodowe oraz rotacja pracowników kształtowały się następująco:

Tabela nr 68 – Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Pracownicy umysłowi	62	45
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	62	45

Tabela nr 69 – Rotacja pracowników

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2021	od 01.01 do 31.12.2020
------------------	---------------------------	---------------------------

Łączna liczba pracowników przyjętych (+)	40	14
Łączna liczba pracowników zwolnionych (-)	(20)	(11)
Razem	20	3

7.36 Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 oraz konfliktu zbrojnego w Ukrainie na działalność Spółki

Zarząd Archicom S.A. na bieżąco analizuje sytuację w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność Spółki, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Spółki.

Dalsze restrykcje spowodowane pandemią oraz sytuacja w zakresie otoczenia rynkowego mogą mieć wpływ na:

- popyt na lokale mieszkalne,
- popyt na najem biur oraz popyt inwestycyjny na biurowce,
- tempo prowadzenia prac budowlanych,
- finansowanie nabywców lokali przez banki,
- tempo wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
- proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
- warunki finansowania Spółki,
- dostępność pracowników Spółki Archicom i jej kooperantów.

Jak pokazują rezultaty działalności za rok 2021 Spółka sprawnie zareagowała na zidentyfikowane powyżej problemy i ryzyka. Z zachowaniem podwyższonych norm sanitarnych i przy szerokim wykorzystaniu trybu home office jako formy partycypacji pracowników w działalności, Spółka kontynuowała realizację zadań inwestycyjnych w pełnym zakresie, w tym realizowała projekty, prowadziła aktywną sprzedaż oferty, podpisywała akty notarialne oraz przekazywała mieszkania klientom. Mimo ograniczeń sprzedano dużą liczbę lokali mieszkaniowych. Spółka wprowadza modyfikacje swojej oferty, tak by dostosować oferowane projekty do oczekiwań i możliwości finansowych klientów. W czasie epidemii zapocentrowała silną pozycję marki, wiarygodność finansową Spółki, wypracowywane przez lata zaufanie oraz wprowadzane sukcesywnie programy wsparcia sprzedaży, a w szczególności te wzmacniające realnie bezpieczeństwo transakcji i klientów. W pierwszym kwartale 2021 roku Zarząd przyjął i podał do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 10/2021 cele na rok 2021 uwzględniające aktualną sytuację rynkową, które są systematycznie realizowane. Spółka na bieżąco monitoruje zmiany otoczenia makroekonomicznego, ze szczególnym uwzględnieniem potencjalnego ograniczenia przez sektor bankowy dostępu do kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych (np. w konsekwencji zmian stóp procentowych).

Wpływ konfliktu zbrojnego w Ukrainie na działalność Spółki

Zarząd na bieżąco analizuje potencjalny wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Spółki. Spółka nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terenach Ukrainy, Białorusi ani Rosji i nie jest bezpośrednio narażona na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych. Ostateczny wpływ pośrednich skutków jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników pozostających poza wpływem lub kontrolą ze strony Zarządu. Spółka dysponuje buforem finansowym zapewniającym sprawność i bezpieczeństwo działania w niestabilnych warunkach, a jego stan jest regularnie monitorowany w ramach funkcjonujących procedur zarządzania płynnością. Modelowane i analizowane

są także scenariusze kryzysowe o różnym stopniu nasilenia – pozwalając ocenić odporność Spółki, przygotować się na sytuację kryzysową oraz dostosować bieżące działania.

Obecnie celem Spółki Archicom jest stworzenie dedykowanego programu pomocowego, we współpracy z wrocławskim magistratem oraz lokalnymi organizacjami pozarządowymi.

Główne obszary ryzyka działalności Spółki, w tym ryzyko związane z trwającą wojną w Ukrainie oraz z pandemią SARS-CoV-2, zostały szerzej opisane w punkcie 5.5 Sprawozdania Zarządu z Działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej za 2021 rok.

8. Zatwierdzenie do publikacji

Ja niżej podpisany oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe Archicom S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Archicom S.A. Oświadczam ponadto, iż roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Archicom S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Archicom S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Podpisy wszystkich członków Zarządu		
Data	Imię i nazwisko	Funkcja
2022-03-24	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu
2022-03-24	Agata Skowrońska-Domańska	Członek Zarządu
2022-03-24	Tomasz Sujak	Członek Zarządu
2022-03-24	Rafał Zboch	Członek Zarządu

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego	
Data	Imię i nazwisko
2022-03-24	Małgorzata Szmyt



ADRES	:	ul. Traugutta 45 50-416 Wrocław
TELEFON	:	71 78 58 800
EMAIL	:	archicom@archicom.pl
WWW	:	www.archicom.pl