



2019

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.**  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2019 ROKU DO 31 MARCA 2019 ROKU



<b>1.</b>	<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	<b>10</b>
6.1.	Informacje ogólne	10
6.2.	Informacje o Grupie Kapitałowej	11
6.3.	Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości	15
6.4.	Znaczące zdarzenia i transakcje	18
6.5.	Segmenty operacyjne	22
6.6.	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	23
6.7.	Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	23
6.8.	Wartość firmy	23
6.9.	Wartości niematerialne	24
6.10.	Rzeczowe aktywa trwałe	25
6.11.	Aktywa oraz zobowiązania finansowe	26
6.12.	Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	28
6.13.	Zobowiązania zabezpieczone hipoteką	29
6.14.	Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	30
6.15.	Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych	30
6.16.	Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczone	31
6.17.	Zapasy	33
6.18.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	34
6.19.	Środki pieniężne	35
6.20.	Kapitał własny	35
6.21.	Udziały niedające kontroli	36
6.22.	Świadczenia i rezerwy pracownicze	36
6.23.	Pozostałe rezerwy	37
6.24.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	38
6.25.	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	39
6.26.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	40
6.27.	Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	41
6.28.	Zdarzenia po dniu bilansowym	42
6.29.	Pozostałe informacje	42
<b>7.</b>	<b>JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.</b>	<b>49</b>
7.1.	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	49
7.2.	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku	51
7.3.	Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	51
7.4.	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	52
7.5.	Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	53
7.6.	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	54
7.7.	Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego	55
<b>8.</b>	<b>ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI</b>	<b>58</b>





## 1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	tabela	SSF	SSF
		31.03.2019	31.12.2018
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartość firmy		-	-
Wartości niematerialne	3,4	2 024	2 224
Rzeczowe aktywa trwałe	6,7	15 228	14 839
Nieruchomości inwestycyjne		207 296	189 366
Inwestycje w jednostkach zależnych		-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		-	-
Należności i pożyczki	9	244	295
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 364	1 304
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15,16	25 437	22 482
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>251 593</b>	<b>230 510</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	18	831 094	716 135
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9,14,21-23	33 842	55 019
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 271	2 114
Pożyczki	14	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	14	315	131
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 487	1 738
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9,14,24	156 061	165 792
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 026 070</b>	<b>940 929</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 277 663</b>	<b>1 171 439</b>



PASYWA	tabela	SSF	SSF
		31.03.2019	31.12.2018
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	26	257 423	257 423
Akcje własne (-)	27	(962)	(962)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 497	134 497
Pozostałe kapitały		(107 006)	(107 249)
Zyski zatrzymane:		180 521	177 663
- zysk (strata) z lat ubiegłych		177 663	124 661
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 858	53 002
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( kwota ujemna)		-	-
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		464 473	461 372
Udziały niedające kontroli	28	29 602	29 674
<b>Kapitał własny</b>		<b>494 075</b>	<b>491 046</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10,11	124 006	176 446
Zobowiązania z tytułu leasingu	10,14	18 192	43
Pochodne instrumenty finansowe	10,14	-	-
Pozostałe zobowiązania	10,14,33	24 752	24 164
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15,17	5 181	4 748
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	30	697	697
Pozostałe rezerwy długoterminowe	31,32	9 646	10 225
- w tym rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z odsetkami		7 787	7 594
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>182 474</b>	<b>216 323</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10,14,34	435 541	359 519
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	35	370 187	302 741
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 385	4 721
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10,11	148 033	90 134
Zobowiązania z tytułu leasingu	10,14	1 194	117
Pochodne instrumenty finansowe	10,14	278	339
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	30	4 452	4 273
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	31,32	9 151	4 967
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		80	-
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>601 114</b>	<b>464 070</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>783 588</b>	<b>680 393</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 277 663</b>	<b>1 171 439</b>





## 2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	SSF	SSF
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Działalność kontynuowana</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>57 096</b>	<b>75 304</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	54 496	71 934
Przychody ze sprzedaży usług	2 596	3 370
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>40 907</b>	<b>53 293</b>
Koszt sprzedanych produktów	39 856	51 711
Koszt sprzedanych usług	1 045	1 582
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>16 189</b>	<b>22 011</b>
Koszty sprzedaży	2 395	2 434
Koszty ogólnego zarządu	9 071	8 037
Pozostałe przychody operacyjne	138	332
Pozostałe koszty operacyjne	879	363
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>3 982</b>	<b>11 509</b>
Przychody finansowe	611	380
Koszty finansowe	1 362	1 198
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 231</b>	<b>10 691</b>
Podatek dochodowy	445	2 199
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>2 786</b>	<b>8 492</b>
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 786</b>	<b>8 492</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 858	6 133
- podmiotom niekontrolującym	(72)	2 359

### Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)

	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2018
<b>z działalności kontynuowanej</b>		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,11	0,24
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,11	0,24
<b>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,11	0,24
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,11	0,24





### 3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	SSF	
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 786</b>	<b>8 492</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		
<b>Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego</b>		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
<b>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</b>		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	205	(344)
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	95	110
- 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	57	(44)
<b>Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu</b>	<b>243</b>	<b>(190)</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>3 029</b>	<b>8 302</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 101	5 943
- podmiotom niekontrolującym	(72)	2 359



## 4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>257 423</b>	<b>(962)</b>	<b>134 497</b>	<b>(107 249)</b>	<b>177 663</b>	<b>461 372</b>	<b>29 674</b>	<b>491 046</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2019 roku</i>								
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku	-	-	-	-	2 858	2 858	(72)	2 786
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku	-	-	-	243	-	243	-	243
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	<b>243</b>	<b>2 858</b>	<b>3 101</b>	<b>(72)</b>	<b>3 029</b>
<b>Saldo na dzień 31.03.2019 roku</b>	<b>257 423</b>	<b>(962)</b>	<b>134 497</b>	<b>(107 006)</b>	<b>180 521</b>	<b>464 473</b>	<b>29 602</b>	<b>494 075</b>

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
<b>Saldo na dzień 01.01.2018 roku</b>	<b>256 059</b>	<b>(352)</b>	<b>134 500</b>	<b>(119 710)</b>	<b>176 538</b>	<b>447 036</b>	<b>26 650</b>	<b>473 686</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2018 roku</i>								
Emisja akcji	-	-	(3)	-	-	(3)	-	(3)
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) oraz celem umorzenia	-	352	-	-	-	352	-	352
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	(216)	-	(216)	-	(216)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	-	<b>352</b>	<b>(3)</b>	<b>(216)</b>	-	<b>133</b>	-	<b>133</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku	-	-	-	-	6 133	6 133	2 359	8 492
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku	-	-	-	(190)	-	(190)	-	(190)
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	<b>(190)</b>	<b>6 133</b>	<b>5 943</b>	<b>2 359</b>	<b>8 302</b>
<b>Saldo na dzień 31.03.2018 roku</b>	<b>256 059</b>	-	<b>134 497</b>	<b>(120 116)</b>	<b>182 671</b>	<b>453 111</b>	<b>29 009</b>	<b>482 120</b>





## 5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	SSF	SSF
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 231</b>	<b>10 691</b>
<i>Korekty:</i>		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	460	405
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	221	84
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wart. godziwej przez wynik	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	95	110
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	168	43
Koszty odsetek	467	1 009
Przychody z odsetek i dywidend	(287)	(377)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	277
<b>Korekty razem</b>	<b>1 124</b>	<b>1 551</b>
Zmiana stanu zapasów	(99 388)	(25 359)
Zmiana stanu należności	21 194	4 646
Zmiana stanu zobowiązań	76 780	42 840
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	3 310	(1 784)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>1 896</b>	<b>20 343</b>
Zapłacony podatek dochodowy	(5 334)	(1 646)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>917</b>	<b>30 939</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(21)	(168)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(382)	(205)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(10 524)	(4 539)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	332
Pożyczki udzielone	-	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-
Otrzymane odsetki	164	377
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(10 763)</b>	<b>(4 203)</b>





**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd**

**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**

Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-
Nabycie akcji własnych	-	(141)
Wydatki z tytułu spłaty zobowiązań leasingowych PWUG oraz długoterminowego wynajmu powierzchni*	(2 323)	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	12 500
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	11 114	-
Spłaty kredytów i pożyczek	(4 187)	(895)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu z wyłączeniem PWUG oraz długoterminowego wynajmu powierzchni*	(32)	(34)
Odsetki zapłacone	(4 457)	(1 409)
Dywidendy wypłacone	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>115</b>	<b>10 021</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(9 731)</b>	<b>36 757</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>165 792</b>	<b>130 022</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>156 061</b>	<b>166 779</b>

\* W związku z obowiązującym od 1 stycznia 2019 MSSF 16 Leasing Grupa prezentuje wyodrębnioną pozycję dotyczącą spłaty zobowiązań leasingowych z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu (PWUG) oraz zidentyfikowanych umów najmu powierzchni biurowej. Z uwagi na podjętą decyzję o wdrożeniu przy zastosowaniu uproszczonego podejścia retrospektywnego ze skumulowanym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.3, dane porównywalne nie zostały przekształcone.





## 6. DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 6.1. Informacje ogólne

#### 6.1.1. Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom S.A. (dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”) jest Archicom S.A. (dalej zwana „Spółką dominującą”, „Spółką”).

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 05 lipca 2006 roku, jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Archicom Projekt 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 01 października 2009 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrowano zmianę firmy pod którą działała Spółka na PD Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Następnie Spółka została przekształcona w spółkę akcyjną pod firmą PD Stabłowice spółka akcyjna. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 27 kwietnia 2015 roku, po czym w dniu 25 maja 2015 roku ww. Sąd zarejestrował zmianę nazwy Spółki na Archicom spółka akcyjna.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000555355. Spółce nadano numer statystyczny REGON 020371028.

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Ksawerego Liskego 7 we Wrocławiu (50-345 Wrocław). Siedziba Spółki dominującej jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

#### 6.1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 28 maja 2019 roku wchodził:

**Krzysztof Andrulowicz** – Prezes Zarządu  
**Dorota Jarodzka-Śródka** – Wiceprezes Zarządu  
**Rafał Jarodzki** – Wiceprezes Zarządu  
**Tomasz Sujak** – Członek Zarządu  
**Paweł Ruszczak** – Członek Zarządu  
**Krzysztof Suskiewicz** – Członek Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 28 maja 2019 roku wchodził:

**Artur Olender** – Przewodniczący Rady Nadzorczej  
**Marek Gabryjelski** – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej  
**Konrad Płochocki** – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej  
**Jędrzej Śródka** – Członek Rady Nadzorczej  
**Tadeusz Nawracaj** – Członek Rady Nadzorczej  
**Kazimierz Śródka** – Członek Rady Nadzorczej

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.





## 6.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

### 6.2.1. Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych 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 funduszy emerytalnych,
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.

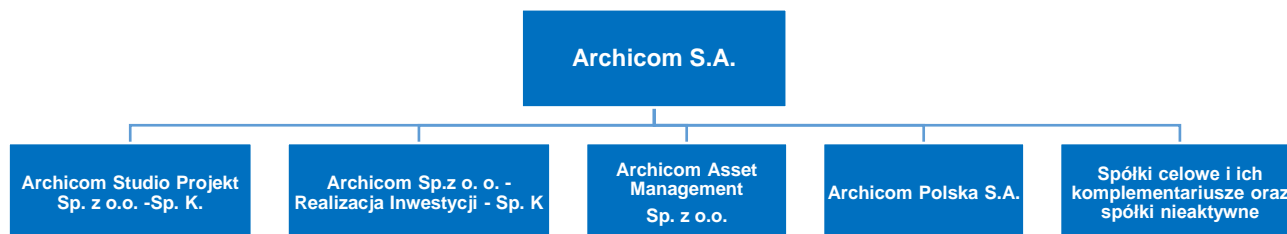
### 6.2.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. wchodzi m.in. spółki operacyjne:

- Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. - Sp. k. – przygotowanie inwestycji i projektowanie;
  - Archicom Sp. z o. o – Realizacja Inwestycji - Sp. k. – generalne wykonawstwo i obsługa posprzedażowa;
  - Archicom Asset Management Sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna;
- oraz
- Archicom Polska S.A. – spółka prowadząca działalność deweloperską m.in. w Łodzi, Trójmieście, Poznaniu i Krakowie;

Podmiot dominujący tj. Archicom SA zajmuje się działalnością marketingową i sprzedażą.

Częścią Grupy są także spółki celowe realizujące inwestycje mieszkaniowe i komercyjne, komplementariusze spółek celowych, spółki nieaktywne, które zakończyły inwestycje.





W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 31 marca 2019 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
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: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,80% bezpośrednio; 99,20% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom Stabłowice sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. – Stabłowice – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. – Jagodno 5 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszwice sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszwice 1 sp. z o.o. (dawniej: Bartoszwice sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725093	98,69% bezpośrednio; 1,48% pośrednio	Kapitał zakładowy: 532.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,69%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,12%), Bartoszwice sp. z o.o. w likwidacji (0,19%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000520568	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 2 sp. k.)	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. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 3 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (90%).
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.)	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. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.)	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. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k.)	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. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k.)	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. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 8 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000652493	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641335	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 12 sp. k.)	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. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 14 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612467	96,28% bezpośrednio; 3,72% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 1.369.432 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 1.318.432 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).





Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 1 sp. k.)	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. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 2 sp. k.)	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. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 3 sp. k.)	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. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k.)	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 Marina 1 sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
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 sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272531	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.070.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. Faza IV – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523387	98,49% bezpośrednio; 1,51% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 3.368.626,39 zł Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.317.626,39 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000528976	99,86% bezpośrednio; 0,14% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 711.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 710.000 zł).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609346	99,96% bezpośrednio; 0,04% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.400.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.399.000 zł).
Archicom Lofty Platinum sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Lofty Platinum sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000766420	99,32% bezpośrednio; 0,68% pośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,32%), Archicom Lofty Platinum sp. z o.o. (0,68%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.(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 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000285674	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Marina 1 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000306165	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 2 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000285515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000539926	99,80% bezpośrednio; 0,20% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 500.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 499.000 zł).
Archicom Marina 4 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina sp. z o.o. sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722075	99,66% bezpośrednio; 0,34% pośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (99,66%), Archicom Marina sp. z o.o. w likwidacji (0,34%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina 2 sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725986	95,93% bezpośrednio; 4,07% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (95,93%) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (3,99%), Archicom Marina 2 sp. z o.o. w likwidacji (0,08%).
TN Stabłowice sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000285846	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.(100%).
TN Stabłowice 1 sp. z o.o. (dawniej: TN Stabłowice sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725250	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Kapitał zakładowy: 4.790.200 zł. Udziałowcy: Spółka (99,79%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (0,19%), TN Stabłowice sp. z o.o. w likwidacji (0,02%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Byczyńska sp. z o.o. sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725430	98,76% bezpośrednio; 1,24% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,76%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%), Archicom Byczyńska sp. z o.o. w likwidacji (0,11%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	27,00% bezpośrednio; 73,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (27%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).



Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000311963	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o. (dawniej: Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000763144	99,75% bezpośrednio; 0,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (99,75%), Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji (0,25%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o. (dawniej: Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Kamieńskiego sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722286	85,93% bezpośrednio; 14,07% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (85,93%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (13,79%), Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji (0,28%).
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 sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 67.000 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 Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. (35,52%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (0,10%).
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Altona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A. (100%).
Archicom RW sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. RW sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	79,99% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (79,99%), pozostali (20,01%).

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. w strukturze Grupy Archicom doszło do następujących zmian:

- otwarto likwidację spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Marina sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Marina 1 sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Marina 2 sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą TN Stabłowice sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Bartoszowice sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Byczyńska sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Jagodno sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k. w spółkę pod firmą Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Loft Platinum sp. z o.o. – sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.





- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Residential sp. z o.o. z kwoty 5.000,00 zł do kwoty 35.000,00 zł poprzez ustanowienie 600 nowych udziałów
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Asset Management sp. z o.o. z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 67.000,00 zł poprzez ustanowienie 17 nowych udziałów
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Investment sp. z o.o. z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 77.000,00 zł poprzez ustanowienie 27 nowych udziałów
- podwyższono wkład komandytariusza w spółce pod firmą Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k. z kwoty 99.000,00 zł do kwoty 2.399.000,00 zł
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Bartoszowice 1 sp. z o.o. z kwoty 472.400,00 zł do kwoty 532.400,00 zł poprzez ustanowienie 1.200 nowych udziałów
- spółka pod firmą Archicom Marina 1 sp. z o.o. w likwidacji zbyła na rzecz spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komplementariusza w spółce pod firmą Archicom Marina 1 sp. z o.o. – S.K.A.
- spółka pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. w likwidacji zbyła na rzecz spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komplementariusza w spółce pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k.

### 6.3. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

#### 6.3.1. Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 28 maja 2019.

#### 6.3.2. Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów kwartalnych.

Skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa.

Kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Archicom za rok 2018.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego 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. PLN).

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości wynikających ze zmian standardów i interpretacji obowiązujących od dnia 1 stycznia 2019 roku, które zostały opisane w nocie 6.3.3 poniżej. Nie dokonano korekt błędów.





### 6.3.3. Wybrane zasady rachunkowości oraz zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2019 roku

#### Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2019 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy

W niniejszym kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na osądach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2018 z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów.

##### Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu.

Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości.

Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

##### Wpływ zastosowania MSSF 16 „Leasing” na Sprawozdanie Finansowe Grupy

Zarząd podjął decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia retrospektywnego ze skumulowanym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Grupa przeprowadziła analizę aktywnych umów i zidentyfikowała te, na które wpływ będzie miał MSSF 16. Główny wpływ wdrożenia standardu dotyczy posiadanych praw wieczystego użytkowania gruntu (dalej „PWUG”) oraz wynajmu powierzchni biurowej. Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w tej samej pozycji, w której przedstawione byłyby składniki aktywów gdyby były własnością leasingobiorcy (Grupy).

Zgodnie z nowym standardem, Grupa jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności wynikające z okresu na jaki udzielone jest prawo do korzystania z aktywa. Stopę dyskonta przyjęto jako średnią rentowność 10-letnich obligacji skarbowych powiększoną o marżę na obligacjach ostatnio emitowanych przez Grupę.

- Stopa dyskonta: 6,20%

Zgodnie z nowym standardem, Grupa jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności, w tym wynikające z posiadania prawa do wieczystego użytkowania gruntów, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (i może wynosić do 99 lat). Okres ten nie zależy od przewidywanego przez Grupę okresu, w którym będzie obowiązywać umowa. Według ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów, dla gruntów dla których pozwolenie na użytkowanie uzyskano przed 1 stycznia 2019 roku zostaje przekształcone w prawo własności począwszy od tej daty. Prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których budynki na cele mieszkaniowe powstaną po 1 stycznia 2019 roku, zostanie przekształcone w prawo własności tych gruntów w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowania danych inwestycji. Przekształcenie we własność będzie wiązało się z dokonaniem opłaty przekształceniowej. Zgodnie z zapisami MSSF 16 Grupa traktuje opisane powyżej przekształcenie własności jako prawo zakupu leasingowanego aktywa i uwzględniła w kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu według szacowanej daty uzyskania







Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 przedstawiono poniżej :

AKTYWA	31.12.2018	Korekty związane z rozpoznanie aktywów i zobowiązań z tytułu PWUG	Korekty związane z pozostałymi umowami	01.01.2019
<b>Aktywa trwałe razem, w tym:</b>	<b>230 510</b>	<b>7 162</b>	<b>469</b>	<b>238 141</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	14 839		469	15 308
Nieruchomości inwestycyjne	189 366	7 162		196 528
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>940 929</b>	<b>13 532</b>	<b>-</b>	<b>954 461</b>
Zapasy	716 135	13 532		729 667
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 171 439</b>	<b>20 694</b>	<b>469</b>	<b>1 192 602</b>

PASYWA	31.12.2018	Korekty związane z rozpoznanie aktywów i zobowiązań z tytułu PWUG	Korekty związane z pozostałymi umowami	01.01.2019
<b>Kapitał własny</b>	<b>491 046</b>			<b>491 046</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>216 323</b>	<b>19 423</b>	<b>20</b>	<b>235 766</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>464 070</b>	<b>1 271</b>	<b>449</b>	<b>465 790</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 171 439</b>	<b>20 694</b>	<b>469</b>	<b>1 192 602</b>

W oparciu o aktualne plany inwestycyjne dotyczące prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których Grupa posiada prawo wieczystego użytkowania (i dla których wyliczono i wyżej ujawniono aktywo oraz zobowiązanie tytułu leasingu ustalone zgodnie z MSSF 16 w wysokości 20 694 tys. złotych), Zarząd oszacował, że suma zdyskontowanych przewidywanych przyszłych płatności, przed przeniesieniem na klientów prawa do wieczystego użytkowania tych gruntów wynosiła na dzień 1 stycznia 2019 roku 7 615 tys. zł. Tym samym w przypadku realizacji planu inwestycyjnego Grupy zdyskontowany koszt do poniesienia przez Grupę z tytułu użytkowania wieczystego wyniósłby właśnie 7 615 tys. zł.





## 6.4. Znaczące zdarzenia i transakcje

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

- **10 stycznia 2019r.** - spółka zależna Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 11 spółka komandytowa zawarła umowę nabycia nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu, o powierzchni ok. 4,9 ha za cenę netto 47.530.000,00 zł. Na zakupionych nieruchomościach spółka zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną na ok. 801 mieszkań.
- **7 lutego 2019r.** – spółka zależna Archicom Stabłowice Spółka z o.o. zawarła z osobą prawną przedwstępny umowę sprzedaży na zakup nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, o powierzchni 0,8922 ha (wraz z dokumentacją projektową), za cenę netto 2,7 mln zł. Na wskazanej wyżej nieruchomości nabywca zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną, na ok. 75 mieszkań. Dnia 14 marca 2019r. zawarta została umowa przyrzeczona.
- **15 marca 2019r.** – spółka zależna Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła umowę nabycia nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, o powierzchni ok. 0,3270 ha za cenę netto 7.500.000,00 zł. Na zakupionej nieruchomości planowana jest realizacja budynku zamieszkania zbiorowego.
- **20 marca 2019r.** - jednostka zależna - Archicom Polska S.A. zawarła umowę przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Stegnie. Nieruchomość o powierzchni 1,2744 ha została nabyta za cenę 5,8 mln zł netto. Na przedmiotowej nieruchomości Archicom Polska S.A. planuje zrealizować zabudowę przeznaczoną pod turystykę pobytową.

### Projekty mieszkaniowe w realizacji na dzień 20 maja 2019r.

MIESZKANIA						
Inwestycja	Planowane zakończenie budowy	Planowany termin pierwszych aktów notarialnych	Ilość lokali (szt.)	Ilość lokali sprzedanych (szt.)*	% sprzedanych lokali*	W ofercie*
ZG 5 - lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	24	23	96%	1
TRZY KORONY	zakończona	trwa podpisywanie aktów	280	277	99%	3
NOWE DĄBIE I - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	26	24	92%	2
SZLACHECKIE III - lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	0	0%	1
NOWE DĄBIE II - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	25	24	96%	1
<b>Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2016 - MIESZKANIA</b>			<b>280</b>	<b>277</b>	<b>99%</b>	<b>3</b>
<b>Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2016 -LOKALE UŻYTKOWE</b>			<b>76</b>	<b>71</b>	<b>93%</b>	<b>5</b>
Olimpia Port S16b, S18 - S20	zakończona	trwa podpisywanie aktów	116	115	99%	1
TUMSKIE OGRODY II - lokale	zakończona	trwa podpisywanie aktów	7	6	86%	1
<b>Razem dla budów zakończonych w 2016 r. - MIESZKANIA</b>			<b>116</b>	<b>115</b>	<b>99%</b>	<b>1</b>
<b>Razem dla budów zakończonych w 2016 r. - LOKALE UŻYTKOWE</b>			<b>7</b>	<b>6</b>	<b>86%</b>	<b>1</b>
PRZYLESIE MARCELIN III - lokale	zakończona	trwa podpisywanie aktów	4	0	0%	4
PRZYLESIE MARCELIN III - mieszkania	zakończona	trwa podpisywanie aktów	188	187	99%	1
ŁĄKOWA	zakończona	trwa podpisywanie aktów	290	241	83%	49
Róży Wiatrów R1-R3	zakończona	trwa podpisywanie aktów	149	148	99%	1
<b>Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - MIESZKANIA</b>			<b>627</b>	<b>576</b>	<b>92%</b>	<b>51</b>
<b>Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - LOKALE UŻYTKOWE</b>			<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>4</b>
Księżno (P1,P2, P3)	zakończona	trwa podpisywanie aktów	152	148	97%	4
Księżno (P4)	zakończona	trwa podpisywanie aktów	20	20	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z14, Z15, Z16	zakończona	zakończone	76	76	100%	0
<b>Razem dla budów zakończonych w I kw.</b>			<b>248</b>	<b>244</b>	<b>98%</b>	<b>4</b>
Club House	zakończona	trwa podpisywanie aktów	9	9	100%	0





Olimpia Port M6	zakończona	trwa podpisywanie aktów	100	100	100%	0
Olimpia Port M5a	zakończona	trwa podpisywanie aktów	39	39	100%	0
Olimpia Port M5b	zakończona	trwa podpisywanie aktów	64	64	100%	0
<b>Razem dla budów zakończonych w II kw.</b>			<b>212</b>	<b>212</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>
Róży Wiatrów R4, R5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	106	89	84%	17
Jagodno J8, J9, J10	zakończona	trwa podpisywanie aktów	134	134	100%	0
<b>Razem dla budów zakończonych w III kw.</b>			<b>240</b>	<b>223</b>	<b>93%</b>	<b>17</b>
Forma A1	zakończona	trwa podpisywanie aktów	132	125	95%	7
Forma A2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	135	133	99%	2
Olimpia Port M12, M14	zakończona	trwa podpisywanie aktów	120	115	96%	5
Olimpia Port M14 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	2	2	100%	0
Olimpia Port MC	zakończona	zakończona	8	8	100%	0
Olimpia Port MC lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	1	100%	0
Jagodno J7	zakończona	zakończona	56	56	100%	0
River Point KM1, KM2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	144	127	88%	17
River Point KM1 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	0	0%	1
Młodnik	zakończona	trwa podpisywanie aktów	138	125	91%	13
Olimpia Port M15	zakończona	trwa podpisywanie aktów	40	36	90%	4
Księżno P5, P6, P7	zakończona	trwa podpisywanie aktów	210	149	71%	61
Księżno P7 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	4	4	100%	0
Na Ustroniu B3, B4, B5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	128	118	92%	10
<b>Razem dla budów zakończonych w IV kw.</b>			<b>1119</b>	<b>999</b>	<b>89%</b>	<b>120</b>
<b>Razem dla budów zakończonych w 2018 r. MIESZKANIA</b>			<b>1802</b>	<b>1662</b>	<b>92%</b>	<b>140</b>
<b>Razem dla budów zakończonych w 2018 r. - LOKALE UŻYTKOWE</b>			<b>17</b>	<b>16</b>	<b>94%</b>	<b>1</b>
Olimpia Port M3, M4	zakończona	VI-VII 2019	84	72	86%	12
Olimpia Port M4 lokal użytkowy	zakończona	VI-VII 2019	1	0	0%	1
Rozewska	zakończona	IV 2019	74	62	84%	12
<b>Razem dla budów zakończonych w I kw.</b>			<b>159</b>	<b>134</b>	<b>84%</b>	<b>25</b>
Księcia Witolda	V-VI 2019	IX-X 2019	15	15	100%	0
Księcia Witolda lokal użytkowy	V-VI 2019	IX-X 2019	4	4	100%	0
Olimpia Port M1, M2	IV-VI 2019	VIII-IX 2019	102	82	80%	20
Olimpia Port M2 lokal użytkowy	IV-VI 2019	VIII-IX 2019	3	2	67%	1
River Point KM3	IV-V 2019	VIII-IX 2019	110	77	70%	33
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.</b>			<b>234</b>	<b>180</b>	<b>77%</b>	<b>54</b>
Jagodno J14	IX 2019	I 2020	59	30	51%	29
Jagodno J11, J12, J13	VIII - IX 2019	XII 2019 - II 2020	178	94	53%	84
Jagodno J11 lokal użytkowy	VIII - IX 2019	XII 2019 - II 2020	1	1	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z3, Z4, Z7	VIII 2019	XII 2019	88	69	78%	19
Słoneczne Stabłowice Z1, Z5	VIII 2019	XII 2019	64	47	73%	17
Słoneczne Stabłowice Z8	VIII 2019	XII 2019	80	63	79%	17
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.</b>			<b>470</b>	<b>304</b>	<b>65%</b>	<b>166</b>
Olimpia Port M16, M17	XI -XII 2019	III-IV 2019	120	85	71%	35
Olimpia Port M17 lokal użytkowy	XI -XII 2019	III-IV 2019	2	1	50%	1
MARCELIN IV	VIII 2019	XI 2019	170	134	79%	36





MARCELIN IV lokale użytkowe	VIII 2019	XI 2019	4	4	100%	0
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.</b>			<b>296</b>	<b>224</b>	<b>76%</b>	<b>72</b>
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. MIESZKANIA</b>			<b>1144</b>	<b>830</b>	<b>73%</b>	<b>314</b>
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. - LOKALE UŻYTKOWE</b>			<b>15</b>	<b>12</b>	<b>80%</b>	<b>3</b>
Forma A3	I 2020	V 2020	131	50	38%	81
Forma A4, A5	III 2020	VI 2020	124	29	23%	95
Forma A4 lokal użytkowy	II 2020	VI 2020	2	1	50%	1
Browary Wrocławskie BP1, BP2	I 2020	V 2020	146	88	60%	58
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.</b>			<b>403</b>	<b>168</b>	<b>42%</b>	<b>235</b>
Browary Wrocławskie BA1	IV 2020	VIII 2020	137	38	28%	99
Browary Wrocławskie BA1 lokal użytkowy	VI 2020	X 2020	2	0	0%	2
Czwarty Wymiar	V 2020	IX 2020	88	36	41%	52
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.</b>			<b>227</b>	<b>74</b>	<b>33%</b>	<b>153</b>
Olimpia Port M18, M19, M20	VIII 2020	XII 2020	119	29	24%	90
Olimpia Port M18, M19, M20 lokal użytkowy	VIII 2020	XII 2020	5	3	60%	2
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.</b>			<b>124</b>	<b>32</b>	<b>26%</b>	<b>92</b>
Jagodno J16, J17, J18	X 2020	II 2021	207	13	6%	194
Olimpia Port M30, M31, M32, M33**	XI 2020	III 2020	208	29	14%	179
Browary Wrocławskie BP3, BP4	XI 2020	III 2021	149	35	23%	114
Browary Wrocławskie BP4 lokal użytkowy	XI 2020	III 2021	8	3	38%	5
Awipolis L2	XII 2020	IV 2021	110	15	14%	95
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.</b>			<b>682</b>	<b>95</b>	<b>14%</b>	<b>587</b>
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2020 r. MIESZKANIA</b>			<b>1419</b>	<b>362</b>	<b>26%</b>	<b>1057</b>
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2020 r. - LOKALE UŻYTKOWE</b>			<b>17</b>	<b>7</b>	<b>41%</b>	<b>10</b>
Browary Wrocławskie BL1, BL2**	V 2021	IX 2022	110	30	27%	80
Browary Wrocławskie BL1, BL2 lokal użytkowy**	V 2021	IX 2022	9	1	11%	8
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.</b>			<b>119</b>	<b>31</b>	<b>26%</b>	<b>88</b>
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2021 r. MIESZKANIA</b>			<b>110</b>	<b>30</b>	<b>27%</b>	<b>80</b>
<b>Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2021 r. - LOKALE UŻYTKOWE</b>			<b>9</b>	<b>1</b>	<b>11%</b>	<b>8</b>



**Liczba sprzedanych lokali do dnia 20 maja 2019 r.**

	INWESTYCJA MIESZKANIOWA	2018	01.01 -31.03.2019	01.04 -20.05.2019
	Cztery Pory Roku	117	31	14
	Olimpia Port	293	68	34
	Róży Wiatrów	50	7	1
	Słoneczne Stabłowice	120	44	12
	Na Ustroniu	74	20	6
	Młodnik	53	9	2
	Spirala Czasu W			
	Siena			
<b>WROCLAW</b>	Księżno	97	13	9
	River Point	69	11	12
	Forma	108	64	16
	Browary Wrocławskie	58	14	43
	Ogrody Tumskie	1	1	
	Księcia Witolda	15		
	Panorama	1		
	Czwarty Wymiar	18	10	9
	Awipolis		14	1
	Marcelin IIA	2		
<b>POZNAŃ</b>	Marcelin III	13	1	1
	Marcelin IV	89	35	10
<b>TRÓJMIASTO</b>	Rozewska	32	12	1
	Osiedla Szlacheckie II	1		
<b>ŁÓDŹ</b>	Łąkowa	128	43	23
<b>WARSZAWA</b>	Park Mokotów D1		1	
	<b>MIESZKANIA</b>	<b>1 339</b>	<b>398</b>	<b>194</b>
	<b>LOKALE UŻYTKOWE</b>	<b>31</b>	<b>8</b>	<b>12</b>
	<b>RAZEM</b>	<b>1 370</b>	<b>406</b>	<b>206</b>



## 6.5. Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- działalność deweloperska obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- działalność komercyjna obejmująca budowę, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek,
- pozostała działalność nie przypisana do wcześniejszych segmentów, z których żadna nie przekracza progów ilościowych.

Grupa prowadziła działalność na terenie Polski i 100% przychodów we wszystkich Segmentach działalności generowanych jest w Polsce. Grupa nie posiada jednostek działających poza granicami kraju.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami zaprezentowane zostały w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w szczególności przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania wyodrębnione zostały w jednej pozycji.

**Tabela nr 1 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019-31.03.2019**

	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Działalność pozostała	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>55 156</b>	<b>1 662</b>	<b>278</b>	<b>57 096</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	54 496	-	-	54 496
Przychody ze sprzedaży usług	656	1 662	278	2 596
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4	-	-	4
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>40 139</b>	<b>699</b>	<b>69</b>	<b>40 907</b>
Koszt sprzedanych produktów	39 856	-	-	39 856
Koszt sprzedanych usług	277	699	69	1 045
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6	-	-	6
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>15 017</b>	<b>963</b>	<b>209</b>	<b>16 189</b>
Koszty sprzedaży	2 076	319	-	2 395
Koszty ogólnego zarządu	8 537	392	142	9 071
Pozostałe przychody operacyjne	111	27	-	138
Pozostałe koszty operacyjne	764	115	-	879
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>3 751</b>	<b>164</b>	<b>67</b>	<b>3 982</b>
Przychody finansowe	295	316	-	611
Koszty finansowe	525	837	-	1 362
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 521</b>	<b>(357)</b>	<b>67</b>	<b>3 231</b>
Podatek dochodowy	806	(361)	-	445
<b>Zysk (strata) netto z działalności</b>	<b>2 715</b>	<b>4</b>	<b>67</b>	<b>2 786</b>

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 485 tys. zł, a do działalności komercyjnej 179 tys. zł. Razem amortyzacja w I kwartale 2019 roku wynosiła 666 tys. zł.





Tabela nr 2 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018-31.03.2018

	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Działalność pozostała	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>73 036</b>	<b>2 074</b>	<b>194</b>	<b>75 304</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	71 934	-	-	71 934
Przychody ze sprzedaży usług	1 102	2 074	194	3 370
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>52 394</b>	<b>851</b>	<b>48</b>	<b>53 293</b>
Koszt sprzedanych produktów	51 711	-	-	51 711
Koszt sprzedanych usług	683	851	48	1 582
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>20 642</b>	<b>1 223</b>	<b>146</b>	<b>22 011</b>
Koszty sprzedaży	2 390	44	-	2 434
Koszty ogólnego zarządu	7 529	484	24	8 037
Pozostałe przychody operacyjne	326	6	-	332
Pozostałe koszty operacyjne	215	148	-	363
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>10 834</b>	<b>553</b>	<b>122</b>	<b>11 509</b>
Przychody finansowe	375	5	-	380
Koszty finansowe	845	353	-	1 198
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>10 364</b>	<b>205</b>	<b>122</b>	<b>10 691</b>
Podatek dochodowy	1 914	285	-	2 199
<b>Zysk (strata) netto z działalności</b>	<b>8 450</b>	<b>(80)</b>	<b>122</b>	<b>8 492</b>

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 293 tys. zł, a do działalności komercyjnej 179 tys. zł. Razem amortyzacja w I kwartale 2018 roku wynosiła 472 tys. zł.

## 6.6. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W bieżącym okresie, jak również w okresie porównywalnym, nie wystąpiły transakcje zakupu ani sprzedaży spółek.

## 6.7. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Na dzień 31 marca 2019 roku nie występują udziały w jednostkach stowarzyszonych.

Wykaz jednostek zależnych wraz ze stopniem kontroli przedstawiono w informacjach ogólnych niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa posiada jedną jednostkę zależną posiadającą również udziały niekontrolujące: Archicom Polska S.A. (dawniej: mLocum S.A.) z siedzibą w Łodzi, prowadzącą działalność na terenie Polski. Spółka prowadzi działalność deweloperską głównie na terenie Krakowa, Poznania, Łodzi i Trójmiasta.

## 6.8. Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.





## 6.9. Wartości niematerialne

Poniższe tabele przedstawiają nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych.

**Tabela nr 3 – Wartości niematerialne według stanów na 31.03.2019 oraz 31.12.2018**

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Stan na 31.03.2019</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	-	<b>1 596</b>	<b>2 184</b>	-	-	<b>17</b>	<b>3 797</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 168)	(604)	-	-	(1)	(1 773)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	-	<b>428</b>	<b>1 580</b>	-	-	<b>16</b>	<b>2 024</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	-	<b>1 596</b>	<b>2 178</b>	-	-	<b>1</b>	<b>3 775</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 060)	(491)	-	-	-	(1 551)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	-	<b>536</b>	<b>1 687</b>	-	-	<b>1</b>	<b>2 224</b>

**Tabela nr 4 – Zmiany wartości niematerialnych w okresach 01.01.2019-31.03.2019 oraz 01.01.2018-31.12.2018**

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<b>za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019</b>	-	<b>536</b>	<b>1 687</b>	-	-	<b>1</b>	<b>2 224</b>
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	6	-	-	16	22
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(108)	(113)	-	-	(1)	(222)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2019</b>	-	<b>428</b>	<b>1 580</b>	-	-	<b>16</b>	<b>2 024</b>
<b>za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018</b>	-	<b>557</b>	<b>120</b>	-	-	<b>1 530</b>	<b>2 207</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	595	643	-	-	(495)	743
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	1	1 036	-	-	(1 034)	3
Amortyzacja (-)	-	(617)	(112)	-	-	-	(729)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018</b>	-	<b>536</b>	<b>1 687</b>	-	-	<b>1</b>	<b>2 224</b>

Amortyzacja wartości niematerialnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycjach:

**Tabela nr 5 – Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku**

	Wyszczególnienie	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Koszt własny sprzedaży		-	-
Koszty ogólnego zarządu		222	84
Koszty sprzedaży		-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych WNiP		-	-
Inne		-	-
<b>Amortyzacja wartości niematerialnych razem</b>		<b>222</b>	<b>84</b>







## 6.10. Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższe tabele przedstawiają nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych:

**Tabela nr 6– Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 31.03.2019 oraz 31.12.2018**

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Stan na 31.03.2019</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	<b>4 822</b>	<b>14 232</b>	<b>3 116</b>	<b>1 426</b>	<b>1 750</b>	<b>14</b>	<b>25 360</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(622)	(5 619)	(2 087)	(757)	(1 047)	-	(10 132)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>4 200</b>	<b>8 613</b>	<b>1 029</b>	<b>669</b>	<b>702</b>	<b>14</b>	<b>15 227</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	<b>4 822</b>	<b>13 777</b>	<b>3 018</b>	<b>1 417</b>	<b>1 463</b>	<b>11</b>	<b>24 509</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(608)	(5 380)	(1 997)	(765)	(919)	-	(9 670)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>4 214</b>	<b>8 397</b>	<b>1 021</b>	<b>652</b>	<b>544</b>	<b>11</b>	<b>14 839</b>

**Tabela nr 7 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 01.01.2019-31.03.2019 oraz 01.01.2018-31.12.2018**

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019</b>	<b>4 214</b>	<b>8 397</b>	<b>1 021</b>	<b>652</b>	<b>544</b>	<b>11</b>	<b>14 839</b>
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	98	60	204	20	382
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.) *	-	469	-	-	-	(17)	452
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(14)	(253)	(90)	(41)	(46)	-	(444)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	(2)	-	-	(2)
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2019</b>	<b>4 200</b>	<b>8 613</b>	<b>1 029</b>	<b>669</b>	<b>702</b>	<b>14</b>	<b>15 227</b>
<b>za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018</b>	<b>4 360</b>	<b>9 434</b>	<b>974</b>	<b>568</b>	<b>554</b>	<b>65</b>	<b>15 955</b>
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	327	216	155	64	762
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(91)	(307)	(3)	-	(5)	-	(406)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	33	-	-	(118)	(85)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(55)	(730)	(310)	(132)	(160)	-	(1 387)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018</b>	<b>4 214</b>	<b>8 397</b>	<b>1 021</b>	<b>652</b>	<b>544</b>	<b>11</b>	<b>14 839</b>

Wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych w pozycji Inne zmiany związany jest z rozpoznaniem prawa najmu długoterminowego powierzchni biurowej wg MSSF 16.





Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

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

	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2018
Koszt własny sprzedaży	-	4
Koszty ogólnego zarządu	444	339
Koszty sprzedaży	-	34
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	11
<b>Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>444</b>	<b>388</b>

Główną pozycją rzeczowych aktywów trwałych jest budynek biurowy Liskego 7 zlokalizowany we Wrocławiu – siedziba Grupy Archicom. Na dzień 31 marca 2019 roku wartość bilansowa budynku Liskego 7 wraz z gruntem stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w tabeli nr 13.

Grupa Archicom w I kwartale 2019 roku nie zawierała istotnych transakcji nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

## 6.11. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

### 6.11.1. Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Grupa 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**

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
<b>Stan na 31.03.2019</b>						
<b>Aktywa trwałe:</b>						
Należności i pożyczki	244	-	-	-	-	244
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa obrotowe:</b>						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 730	-	-	-	25 112	33 842
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	315	-	315
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	156 061	-	-	-	-	156 061
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>165 035</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>315</b>	<b>25 112</b>	<b>190 462</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>						
<b>Aktywa trwałe:</b>						
Należności i pożyczki	295	-	-	-	-	295
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa obrotowe:</b>						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 038	-	-	-	44 981	55 019
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	131	-	131
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 792	-	-	-	-	165 792
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>176 125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>131</b>	<b>44 981</b>	<b>221 237</b>



Grupa 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	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
<b>Stan na 31.03.2019</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	124 006	-	-	124 006
Zobowiązania leasingowe	-	-	18 192	18 192
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania*	24 752	-	-	24 752
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	59 372	-	376 169	435 541
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	148 033	-	-	148 033
Zobowiązania leasingowe	-	-	1 194	1 194
Pochodne instrumenty finansowe	-	278	-	278
<b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>	<b>356 163</b>	<b>278</b>	<b>395 555</b>	<b>751 996</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	176 446	-	-	176 446
Zobowiązania leasingowe	-	-	43	43
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	24 164	-	-	24 164
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	50 035	-	309 484	359 519
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	90 134	-	-	90 134
Zobowiązania leasingowe	117	-	-	117
Pochodne instrumenty finansowe	-	339	-	339
<b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>	<b>340 896</b>	<b>339</b>	<b>309 527</b>	<b>650 762</b>

\* w całości kaucje otrzymane

Główną pozycją zobowiązań z tytułu dostaw i usług są przedpłaty i zaliczki otrzymane na poczet dostaw. W pozycji tej Grupa prezentuje wpłaty nabywców mieszkań realizowane na podstawie umów deweloperskich, zaprezentowane w punkcie 6.24.

### 6.11.2. Pożyczki udzielone

Na dzień 31 marca 2019 ani na dzień 31 grudnia 2018 roku nie występowały salda pożyczek udzielonych.





## 6.12. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

**Tabela nr 11 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych**

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 31.03.2019</b>							
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2019-12-31	9 072	39 019	39 019	-
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+marża	2020-01-28	83	357	357	-
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2020-03-30 / 2029-03-30	4 286	18 435		18 435
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	2020-10-23		2 386		2 386
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01		48 025	48 025	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10		59 910	59 910	
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-13		50 330		50 330
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-04-11		381	381	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31		7 855		7 855
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-09-01		5 024	24	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-01		5 020	20	5 000
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-01		6 308	58	6 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-02-01		6 298	48	6 250
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-08-01	-	11 354	104	11 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-08-01	-	11 336	86	11 250
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.03.2019</b>				<b>13 441</b>	<b>272 039</b>	<b>148 033</b>	<b>124 006</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>							
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2019-12-31	9 270	39 863	39 863	-
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+marża	2020-01-28	108	464	428	36
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2020-03-30 / 2029-03-30	2 992	12 854		12 854
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	2019-06-30		1	1	
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	2020-10-23		27		27
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01		48 521	48 521	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10		60 472		60 472
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-13		50 285		50 285
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-04-11		376	376	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31		7 772		7 772
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-09-01		5 096	96	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-01		5 079	79	5 000
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-01		6 400	150	6 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-02-01	-	6 374	124	6 250
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-08-01	-	11 521	271	11 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-08-01	-	11 474	224	11 250
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2017</b>				<b>12 370</b>	<b>266 580</b>	<b>90 134</b>	<b>176 446</b>

W I kwartale 2019 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytu lub pożyczek. Jednocześnie Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów pożyczek i kredytów.





## 6.13. Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Tabela nr 12 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

<b>ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ</b>	
<b>Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu</b>	<b>Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek</b>
Kredyt zaciągnięty w BRE Bankiem Hipotecznym S.A. (obecnie mBank Hipoteczny SA) na realizację budynku biurowego Liskego 7.	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2.055.000 euro ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja.
Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie BNP Paribas Bank Polska S.A.) na realizację budynku biurowego West Forum IA (CRD/24135/07).	Hipoteka kaucyjna do wysokości 50.000.000 euro na prawie użytkownia wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Strzegomskiej 140-146.
Kredyt zaciągnięty w mBank SA na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI).	Hipoteka umowna łączna do kwoty 3.000.000 zł na będącej własnością spółki Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej w Gajkowie oraz na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, której użytkownikiem wieczystym jest większościowy właściciel spółki Archicom SA, tj. DKR Investment Sp. z o.o.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA.	Hipoteka łączna do kwoty 40.518.700 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 02.12.2016 roku).
Umowa Ramowa 09/013/15/Z/GX zawarta z mBank SA – limit gwarancyjny.	Hipoteka umowna łączna do wysokości 4.200.000 zł na nieruchomości będącej własnością spółki Grupy Archicom położonej we Wrocławiu, przy ulicy Rychtałskiej 5/ Ustronie 9.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA (obecnie Santander Bank Polska SA) na realizację inwestycji River Point budynek KM3.	Hipoteka umowna do kwoty 43.550.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty został w IV kwartale 2018, w I kwartale 2019 hipoteka została wykreślona.
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Księżno budynki P5, P6, P7.	Hipoteka umowna ustanowiona na pierwszym miejscu do kwoty 26.383.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty został w I kwartale 2019, w II kwartale 2019 hipoteka została wykreślona
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3,B4,B5.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 35.420.198 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty został w I kwartale 2019, w I kwartale 2019 hipoteka została wykreślona
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek B.	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wniesiony zostanie budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA (obecnie Santander Bank Polska SA) na realizację inwestycji Cztery Porty Roku budynki J11, J12, J13.	Hipoteka umowna do kwoty 53.629.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 58.002.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Alior Bank S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	Hipoteka umowna łączna do kwoty 84.285.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Wpisu dokonano w I kwartale 2019.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Forma budynki A3,A4,A5	Hipoteka umowna do kwoty 87.319.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Wniosek o ustanowienie hipoteki złożono w I kwartale 2019.



## 6.14. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

**Tabela nr 13 – Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań**

	31.03.2019	31.12.2018
Wartości niematerialne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	10 618	10 780
Nieruchomości inwestycyjne	155 793	148 208
Aktywa finansowe (inne niż należności)	-	-
Zapasy	102 028	147 742
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	1 170	996
Środki pieniężne	53 010	59 516
<b>Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem</b>	<b>322 619</b>	<b>367 242</b>

## 6.15. 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są one ujmowane w zamortyzowanym koszcie czy w wartości godziwej):

**Tabela nr 14 – Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą**

Klasa instrumentu finansowego	31.03.2019		31.12.2018	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>Aktywa:</b>				
Pożyczki	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	33 842	33 842	55 019	55 019
Pochodne instrumenty finansowe	315	315	131	131
Papiery dłużne	-	-	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	156 061	156 061	165 792	165 792
<b>Zobowiązania:</b>				
Kredyty w rachunku kredytowym	60 197	60 197	53 209	53 209
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	211 842	211 842	213 371	213 371
Zobowiązania leasingowe	19 386	19 386	160	160
Pochodne instrumenty finansowe	278	278	339	339
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	460 293	460 293	383 683	383 683

Sposób ustalenia wartości godziwej instrumentów finansowych dla celów sporządzenia powyższej tabeli został zaprezentowany w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

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 jednostki.





a. Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w skonsolidowanym 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.

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

b. Przekwalifikowanie

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

c. Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31 marca 2019 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

d. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Na dzień 31 marca 2019 roku Grupa Kapitałowa nie wykazywała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w kwotach netto.

## 6.16. Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w następujący sposób wpływają na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

**Tabela nr 15 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe**

	31.03.2019	31.12.2018
<b>Stan na początek okresu:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 482	17 601
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 748	3 480
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>17 734</b>	<b>14 121</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>		
Wynik (+/-)	2 579	3 499
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	(57)	114
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
<b>Stan na koniec okresu:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 437	22 482
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 181	4 748
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu</b>	<b>20 256</b>	<b>17 734</b>



Tabela nr 16 – 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		
<b>Stan na 31.03.2019</b>						
<b>Aktywa:</b>						
Nieruchomości inwestycyjne	5 915	288	-	-	-	6 203
Zapasy	8 754	1 604	-	-	-	10 358
Pozostałe aktywa	184	(16)	-	-	-	168
<b>Zobowiązania:</b>						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	871	(108)	-	-	-	763
Pozostałe rezerwy	1 145	1 277	-	-	-	2 422
Pochodne instrumenty finansowe	645	-	(5)	-	-	640
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 972	(911)	-	-	-	1 061
Inne zobowiązania	371	(303)	-	-	-	68
<b>Inne:</b>						
Nierozliczone straty podatkowe	2 625	1 129	-	-	-	3 754
<b>Razem</b>	<b>22 482</b>	<b>2 960</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25 437</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>						
<b>Aktywa:</b>						
Nieruchomości inwestycyjne	3 276	2 639	-	-	-	5 915
Zapasy	8 811	(57)	-	-	-	8 754
Pozostałe aktywa	620	(436)	-	-	-	184
<b>Zobowiązania:</b>						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	796	75	-	-	-	871
Pozostałe rezerwy	389	756	-	-	-	1 145
Pochodne instrumenty finansowe	523	-	122	-	-	645
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	268	1 704	-	-	-	1 972
Inne zobowiązania	211	160	-	-	-	371
<b>Inne:</b>						
Nierozliczone straty podatkowe	2 707	(82)	-	-	-	2 625
<b>Razem</b>	<b>17 601</b>	<b>4 757</b>	<b>122</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 482</b>

Tabela nr 17 – 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		
<b>Stan na 31.03.2019</b>						
<b>Aktywa:</b>						
Nieruchomości inwestycyjne	842	1	-	-	-	843
Zapasy	2 680	204	-	-	-	2 884
Pozostałe aktywa	628	249	-	-	-	877
<b>Zobowiązania:</b>						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	444	(14)	-	-	-	430
Pozostałe zobowiązania	146	(59)	-	-	-	87
Pochodne instrumenty finansowe	8	-	52	-	-	60
<b>Razem</b>	<b>4 748</b>	<b>381</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 181</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>						
<b>Aktywa:</b>						
Nieruchomości inwestycyjne	227	615	-	-	-	842
Zapasy	2 223	457	-	-	-	2 680
Pozostałe aktywa	490	138	-	-	-	628
<b>Zobowiązania:</b>						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	333	111	-	-	-	444
Pozostałe zobowiązania	207	(61)	-	-	-	146
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	8	-	-	8
<b>Razem</b>	<b>3 480</b>	<b>1 260</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 748</b>

Spółki Grupy Kapitałowej utworzyły 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 31.03.2019 wynosiła 25.437 tys. PLN (31.12.2018: 22 482 tys.







PLN). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 10 358 tys. PLN), nieruchomości inwestycyjnych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 6 203 tys. PLN) oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 3 754 tys. PLN). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety spółek Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

## 6.17. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

**Tabela nr 18 – Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym**

	31.03.2019	31.12.2018
Materiały	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	694 477	618 846
Wyroby gotowe	136 617	97 289
Towary	-	-
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>831 094</b>	<b>716 135</b>

**Tabela nr 19 – Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujęte w sprawozdaniu finansowym**

	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2018
Stan na początek okresu	1 095	1 357
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone lub wykorzystane w okresie (-)	-	(145)
Inne zmiany	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 095</b>	<b>1 212</b>

**Tabela nr 20 - Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach**

	31.03.2019	31.12.2018
Kredyt w Santander Bank Polska na realizację inwestycji Cztery Pory Roku bud. J11,J12,J13	32 857	24 576
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3B4B5	-	25 709
Kredyt w Banku Ochrony Środowiska SA na realizację inwestycji Księżno budynki P5,P6,P7	-	39 532
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18,M19,M20	9 789	6 061
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Forma bud. A3,A4,A5	34 441	31 791
Kredyt w Alior Bank na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	24 941	20 073
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>102 028</b>	<b>147 742</b>



## 6.18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

**Tabela nr 21 – Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności**

	31.03.2019	31.12.2018
<b>Należności długoterminowe</b>	-	-
<b>Należności krótkoterminowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	30 572	31 283
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(22 576)	(23 062)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>7 996</b>	<b>8 221</b>
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	20	59
Inne należności	764	1 807
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(49)	(49)
<b>Pozostałe należności finansowe netto</b>	<b>735</b>	<b>1 817</b>
<b>Należności finansowe</b>	<b>8 731</b>	<b>10 038</b>
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	15 315	15 752
Przedpłaty i zaliczki	10 205	29 679
Pozostałe należności niefinansowe	41	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(450)	(450)
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>25 111</b>	<b>44 981</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>33 842</b>	<b>55 019</b>

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych (tj. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych):

**Tabela nr 22 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych**

	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>8 853</b>	<b>8 853</b>
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	121
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(3)	(177)
Odpisy wykorzystane (-)	-	(3)
Inne zmiany	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>8 850</b>	<b>8 794</b>

**Tabela nr 23 - Należności stanowiące zabezpieczenie zobowiązań**

	31.03.2019	31.12.2018
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny SA (ul. Liskego)	78	61
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny Raiffeisen Polbank SA (obecnie BGŻ BNP Paribas S.A., dotyczy West Forum IA)	1 092	935
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 170</b>	<b>996</b>





## 6.19. Środki pieniężne

Zestawienie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w tym również podlegających ograniczeniu w dysponowaniu, przedstawiono w poniższych tabelach.

**Tabela nr 24 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

	31.03.2019	31.12.2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	24 058	12 734
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	176	328
Środki pieniężne w kasie	24	25
Depozyty krótkoterminowe	79 884	93 356
Inne	51 919	59 349
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>156 061</b>	<b>165 792</b>

**Tabela nr 25 - Środki pieniężne podlegające ograniczeniom w dysponowaniu**

	31.03.2019	31.12.2018
Rachunki powiernicze i zablokowane	51 826	58 332
Kaucje	1 184	1 184
<b>Wartość bilansowa środków pieniężnych razem</b>	<b>53 010</b>	<b>59 516</b>

## 6.20. Kapitał własny

Na dzień 31 marca 2019 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 257.422.980,00 zł i dzielił się na 25.742.298 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

**Tabela nr 26 – Kapitał podstawowy jednostki dominującej**

	31.03.2019	31.12.2018
Liczba akcji	25 742 298	25 742 298
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>257 422 980</b>	<b>257 422 980</b>

W okresie od 01 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku nie dokonano zmian w kapitale podstawowym Spółki dominującej.

**Tabela nr 27 – Akcje (udziały) własne pozostające w posiadaniu jednostki lub jej jednostek powiązanych**

	31.03.2019		31.12.2018	
	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia
Archicom S.A.	71 955	962	71 955	962
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>71 955</b>	<b>962</b>	<b>71 955</b>	<b>962</b>





## 6.21. Udziały niedające kontroli

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wartość udziałów nie dających kontroli uległa zmianie z tytułu przypisania udziałowcom niekontrolującym części całkowitych dochodów wygenerowanych przez spółkę Archicom Polska S.A

**Tabela nr 28 – Zestawienie zmian udziałów nie dających kontroli**

	31.03.2019	31.12.2018
Archicom Polska SA (dawniej: mLocum SA)	29 602	29 674
<b>Udziały niedające kontroli razem</b>	<b>29 602</b>	<b>29 674</b>

## 6.22. Świadczenia i rezerwy pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych zaprezentowano w poniższej tabeli.

**Tabela nr 29 – Koszty świadczeń pracowniczych**

	31.03.2019	31.12.2018
Koszty wynagrodzeń	5 691	22 912
Koszty ubezpieczeń społecznych	987	3 391
Koszty programów płatności akcjami	-	(160)
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	172	247
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>6 850</b>	<b>26 390</b>

**Tabela nr 30 – Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych**

	Zobowiązania i rezerwy	
	31.03.2019	31.12.2018
<b><i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i></b>		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 371	2 029
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	850	1 392
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 231	852
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>4 452</b>	<b>4 273</b>
<b><i>Długoterminowe świadczenia pracownicze:</i></b>		
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	695	697
Pozostałe rezerwy	2	-
<b>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>697</b>	<b>697</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>5 149</b>	<b>4 970</b>



## 6.23. Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

**Tabela nr 31 – Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym**

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-	98	98
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	532	569	1 643	1 660
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	8 619	4 398	7 905	8 467
<b>Pozostałe rezerwy razem</b>	<b>9 151</b>	<b>4 967</b>	<b>9 646</b>	<b>10 225</b>

Główną pozycją innych rezerw Grupy na dzień 31.03.2019 są rezerwy na zobowiązania z tytułu podatku dochodowego z odsetkami na kwotę 7 787 tys. złotych (szerzej opisane w nocie 6.30 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Archicom SA za rok 2018).

**Tabela nr 32 – Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe**

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2019</b>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>98</b>	<b>2 229</b>	<b>-</b>	<b>12 865</b>	<b>15 192</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	-	-	7 999	7 999
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(1)	-	(639)	(640)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	(53)	-	(3 894)	(3 947)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	193	193
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2019 roku</b>	<b>98</b>	<b>2 175</b>	<b>-</b>	<b>16 524</b>	<b>18 797</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2018</b>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>1 463</b>	<b>-</b>	<b>1 636</b>	<b>3 099</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	342	-	739	1 081
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(145)	-	-	(145)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	(93)	-	(131)	(224)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2018 roku</b>	<b>-</b>	<b>1 567</b>	<b>-</b>	<b>2 244</b>	<b>3 811</b>

Opis innych rezerw na koniec okresu zawarto w komentarzu do tabeli 31.



## 6.24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

**Tabela nr 33 – Zobowiązania długoterminowe**

	31.03.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	24 752	24 164
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>24 752</b>	<b>24 164</b>

**Tabela nr 34 – Zobowiązania krótkoterminowe**

	31.03.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	58 877	49 836
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	495	199
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>59 372</b>	<b>50 035</b>
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	4 917	5 879
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	370 187	302 741
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	1 065	864
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>376 169</b>	<b>309 484</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>435 541</b>	<b>359 519</b>



**Tabela nr 35 – Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich**

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	
	Stan na 31.03.2019	Stan na 31.12.2018
<b>Wrocław:</b>		
Olimpia Port	85 984	63 280
Forma	44 886	60 957
Księżno	39 042	28 807
Młodnik	33 864	29 116
River Point	27 504	29 297
Na Ustroniu	26 765	20 443
Słoneczne Stabłowice	26 608	17 312
Cztery Pory Roku	17 461	10 435
Browary Wrocławskie	14 965	10 332
Róży Wiatrów	2 110	2 128
Spirala Czasu	701	10
Ogrody Hallera	233	142
Księcia Witolda	72	72
<b>Poznań</b>		
Przylesie Marcelin	21 569	12 428
<b>Gdynia:</b>		
Rozewska	20 163	16 584
<b>Łódź:</b>		
Osiedle Łąkowa	7 443	1 387
<b>Kraków:</b>		
Nowe Dąbie	817	11
<b>Warszawa:</b>		
Warszawa (lokal)	91	-
<b>RAZEM</b>	<b>370 187</b>	<b>302 741</b>

## 6.25. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

**Tabela nr 36 – Zysk na jedną akcję**

	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2018
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 605 944
Rozwadniająca wpływ opcji zamiennych na akcje	-	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 605 944
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 858	6 133
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,11	0,24
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,11	0,24
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,11	0,24
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,11	0,24
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	2 858	6 133
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,11	0,24
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,11	0,24





## Dywidendy

Od dnia 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku Spółka dominująca nie wypłacała dywidend ani zaliczek na poczet dywidend. W dniu 16 maja 2019 roku Zarząd spółki dominującej Archicom S.A. podjął uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2018. Zgodnie z ww. uchwałą Zarząd Spółki wnioskuje o wypłatę dywidendy akcjonariuszom Archicom S.A. w kwocie 1,15 zł na każdą akcję. łączna kwota proponowanej dywidendy to 29 603 643 zł. Dniem dywidendy będzie 1 lipca 2019 roku, a dniem wpłaty dywidendy 8 lipca 2019 roku. Wniosek został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Spółki, natomiast ostateczna decyzja dotycząca podziału zysku za rok 2018 zostanie podjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Powyżej opisana rekomendacja Zarządu Spółki jest zgodna z polityką dywidendową Spółki.

## 6.26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki dominującej.

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- Art- Hotel sp. z o. o.
- Archicom Development Sp. z o. o.
- DKR Holding Sp. z o.o. – Property - sp. k.
- DKR Holding Sp. z o.o. – Przedszkole – S.K.A.
- DKR Holding Sp. z o. o.
- DKR Invest S.A.
- DKR Investment Sp. z o. o.
- Camera Nera Sp. z o.o.
- SK Inwestycje Sp. z o.o.

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

- Dorota Jarodzka-Śródka
- Kazimierz Śródka
- Rafał Jarodzki
- Tomasz Sujak
- Paweł Ruszczak
- Krzysztof Suskiewicz
- Krzysztof Andruliewicz
- Konrad Płochocki
- Artur Olender
- Tadeusz Nawracaj
- Jędrzej Śródka
- Marek Gabryjelski

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin kluczowego personelu kierowniczego:

- Renata Jarodzka
- Łukasz Śródka
- Izabela Śródka
- Piotr Śródka
- Konrad Jarodzki

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków zarządu i Rady Nadzorczej spółki dominującej oraz spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostało przedstawione w kolejnych tabelach.







**Tabela nr 37 – Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego**

	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2018
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	631	467
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-
Pozostałe świadczenia	-	2
<b>Razem</b>	<b>631</b>	<b>469</b>

Grupa Kapitałowa w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie udzieliła, ani nie otrzymała żadnych pożyczek od kluczowego personelu kierowniczego.

**Tabela nr 38 – Sprzedaż i należności z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi**

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2018	31.03.2019	31.12.2018
<b>Sprzedaż do:</b>				
Jednostki dominującej	11	6	28	3
Kluczowego personelu kierowniczego	-	6	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	222	252	75	134
<b>Razem</b>	<b>233</b>	<b>264</b>	<b>103</b>	<b>137</b>

**Tabela nr 39 – Zakupy i zobowiązania z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi**

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2018	31.03.2019	31.12.2018
<b>Zakup od:</b>				
Jednostki dominującej *	-	-	4	847
Kluczowego personelu kierowniczego	152	144	84	2
Pozostałych podmiotów powiązanych	118	127	91	12
<b>Razem</b>	<b>270</b>	<b>271</b>	<b>179</b>	<b>861</b>

## 6.27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów (w tym dotyczących podmiotów powiązanych) przedstawia się następująco:

**Tabela nr 40 – Zestawienie zobowiązań warunkowych**

	31.03.2019	31.12.2018
Poręczenie spłaty zobowiązań	96 124	95 271
Gwarancje udzielone	11 458	11 454
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
<b>Zobowiązania warunkowe razem</b>	<b>107 581</b>	<b>106 725</b>

Zobowiązania warunkowe Grupy są głównie związane z transakcjami finansowymi – zabezpieczają kredyty bankowe zaciągnięte przez spółki celowe należące do Grupy, przeznaczone na realizację inwestycji nieruchomościowych a także emisję obligacji.





## 6.28. Zdarzenia po dniu bilansowym

W ocenie Zarządu Archicom S.A. od daty zakończenia ostatniego okresu obrachunkowego, za który opublikowano dane finansowe (tj. 31 marca 2019 roku), nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Emitenta.

## 6.29. Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2018: 4,30 PLN/EUR, 31.03.2019: 4,30PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01 - 31.03.2018: 4,18 PLN/EUR; 01.01 – 31.03.2019: 4,30 PLN/EUR

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

**Tabela nr 41 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR**

	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2018	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2018
	tys. PLN		tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	57 096	75 304	13 285	18 022
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 982	11 509	927	2 754
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 231	10 691	752	2 559
Zysk (strata) netto	2 786	8 492	648	2 032
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 858	6 133	665	1 468
Zysk na akcję (PLN / EUR)	0,11	0,24	0,03	0,06
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	0,11	0,24	0,03	0,06
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>4,2978</b>	<b>4,1784</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	917	30 939	213	7 405
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10 763)	(4 203)	(2 504)	(1 006)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	115	10 021	27	2 398
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(9 731)	36 757	(2 264)	8 797
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>4,2978</b>	<b>4,1784</b>
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Aktywa	1 277 663	1 171 439	297 041	272 428
Zobowiązania długoterminowe	182 474	216 323	42 423	50 308
Zobowiązania krótkoterminowe	601 114	464 070	139 752	107 923
Kapitał własny	494 075	491 046	114 866	114 197
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	464 473	461 372	107 984	107 296
<b>Kurs PLN / EUR na koniec okresu</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>4,3013</b>	<b>4,3000</b>

Sprawozdanie z sytuacji finansowej prezentuje dane na 31 marca 2019 oraz dane porównywalne na 31 grudnia 2018.





## Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabela nr 42 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.03.2019

Posiadacz akcji stan na 31.03.2019	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	55,29%	20 442 003	63,98%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,18%	8 026 999	25,12%
seria: B1	6 207 502	24,11%	12 415 004	38,86%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,82%	4 843 950	15,16%
Aviva OFE	2 540 000	9,87%	2 540 000	7,95%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	4 123 847	16,02%	4 123 847	12,91%
<b>RAZEM:</b>	<b>25 742 298</b>	<b>100,00%</b>	<b>31 949 800</b>	<b>100,00%</b>

Tabela nr 43 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2018

Posiadacz akcji stan na 31.12.2018	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	55,29%	20 442 003	63,98%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,18%	8 026 999	25,12%
seria: B1	6 207 502	24,11%	12 415 004	38,86%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,82%	4 843 950	15,16%
Aviva OFE	2 540 000	9,87%	2 540 000	7,95%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	4 123 847	16,02%	4 123 847	12,91%
<b>RAZEM:</b>	<b>25 742 298</b>	<b>100,00%</b>	<b>31 949 800</b>	<b>100,00%</b>

### Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Spółki, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. pierwszym kwartale 2019 roku brak transakcji sprzedaży istotnych jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

### Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Zarząd Spółki nie publikował prognoz finansowych.

### Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki na dzień przekazania raportu kwartalnego oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego

Na dzień 31 marca 2019 roku DKR Investment Sp. z o.o. i DKR Invest S.A., posiadały bezpośrednio, natomiast Dorota Jarodzka – Śródka, Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki posiadali pośrednio 19 078 451 szt. akcji Emitenta (stanowiących 74,11% kapitału





zakładowego Emitenta), uprawniających do 25.285.953 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 79,14% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta), w tym:

- za pośrednictwem DKR Investment Sp. z o.o.:
  - 6.207.502 akcji imiennych (stanowiących 24,11% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 12.415.004 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 38,86% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
  - 8.026.999 akcji na okaziciela (stanowiących 31,18% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 8 026 999 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 25,12% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
- za pośrednictwem DKR Invest S.A.
  - 4.843.950 akcji na okaziciela (stanowiących 18,82% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 4.843.950 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 15,16% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).

Na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. na dzień 28 maja 2019 roku struktura akcjonariatu nie zmieniła się w stosunku do stanu na 31.03.2019.

#### **Akcje Emitenta będące w posiadaniu Zarządu Archicom S.A.:**

**Dorota Jarodzka-Śródka** – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

**Rafał Jarodzki** – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

**Tomasz Sujak** – posiada 46 000 akcji Emitenta o łącznej wartości nominalnej 460.000,00 zł. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

**Paweł Ruszczak** – posiada 52 415 akcji Emitenta o łącznej wartości nominalnej 524.150,00 zł. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

**Krzysztof Andrulewicz** – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

**Krzysztof Suskiewicz** – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

#### **Akcje Emitenta będące w posiadaniu Rady Nadzorczej Archicom S.A.:**

**Artur Olender** – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

**Marek Gabryjelski** – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

**Konrad Płochocki** – posiada 2.500 akcji Emitenta o łącznej wartości nominalnej 25.000,00 zł. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

**Jędrzej Śródka** – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

**Tadeusz Nawracaj** - nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

**Kazimierz Śródka** - nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.



## Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

### Czynniki o charakterze makroekonomicznym i ponadlokalnym, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki:

- Produkt Krajowy Brutto (PKB) w pierwszym kwartale 2019 roku wzrósł o 4,6% r/d/r względem wzrostu na poziomie 4,9% r/d/r w ostatnim kwartale 2018 roku. Analitycy wskazują, iż głównym motorem napędowym pozostaje konsumpcja – uruchomienie nowych programów społecznych takich jak: 500+ na pierwsze dziecko oraz 13 emerytura osłabiać będzie w kolejnych kwartałach tempo spadku wzrostu PKB (BusinessInsider.pl).
- Równolegle stopa bezrobocia rejestrowanego odnotowała w pierwszych miesiącach 2019 roku wartość 6,1%, co jest wynikiem o 0,7p.p. niższym w porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku. Niskie bezrobocie stało się problemem dla rozwoju gospodarczego poprzez brak rąk do pracy – coraz trudniejsze staje się zakontraktowanie pracowników budowlanych. W minionych latach problem ten rozwiązywany był przez napływ pracowników z Ukrainy, który jednak zmalał ze względu na otwarcie niemieckiego rynku pracy oraz kurs ukraińskiej hrywny, który przestał wspierać skłonność do emigracji (GUS/Emmerson).
- Dobrą sytuację na rynku pracy potwierdza przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, które w marcu 2019 osiągnęło wartość 5 165 zł – stanowi to wzrost o 5,7% w stosunku do zeszłego roku. Zgodnie z prognozą analityków nie ma przesłanek świadczących o tym, iż w kolejnych miesiącach średnia płaca spadłaby poniżej 5 000 zł. Dodatkowo, zatrudnienie w marcu w sektorze przedsiębiorstw rok do roku wzrosło o 3%, co było zbieżne z oczekiwaniami analityków (GUS/ Business Insider).
- Dodatkowo do zaciągania kredytów hipotecznych zachęca również brak przesłanek świadczących o możliwości podniesienia stóp procentowych - stopa referencyjna od marca 2015 roku wciąż utrzymuje się na stabilnym poziomie 1,5%. Zgodnie z prognozami zakłada się, iż wartość ta nie ulegnie zmianie przynajmniej do końca 2019 roku. Część analityków wskazuje również możliwość zachowania tego poziomu do końca 2020 roku. Łącznie w marcu 2019 r. o kredyt mieszkaniowy zawnioskowało 45 tys. osób w porównaniu do 41,4 tys. rok wcześniej, co oznacza wzrost o 8,7% (NBP/ Biuro Informacji Kredytowej).
- W długiej perspektywie dane demograficzne nie będą dalej stymulować rynku deweloperskiego. W związku z niższym demograficznym w kolejnych latach ilość osób, które są zaraz po studiach, zakładają rodziny oraz poszukiwać będą swojego pierwszego mieszkania będzie maleć. Obronić się mogą jedynie duże rynki mieszkaniowe – gdzie dodatnie saldo migracji rekompensować będzie ten spadek (Emmerson).
- Zagrożenie dla płynności deweloperów stanowić może Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG), czyli podmiot który powstać może po wejściu w życie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W ramach niej deweloper musi zapewnić nabywcom ochronę dokonywanych przez nich wpłat – do tej pory chodziło o wpłaty na otwarty lub zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy – jednak DFG ma stanowić wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, gdzie deweloperzy mają odprowadzać składki od każdej wpłaty dokonywanej na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Środki te mają stanowić zabezpieczenie głównie w przypadku upadłości dewelopera. Projekt ustawy wskazuje, że maksymalna wartość składki ma wynieść 5% w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego lub 1% w przypadku zamkniętego. Jeden z głównych problemów stanowi to, iż składka na DFG jest bezzwrotna a przez to, iż wpłaty realizowane mają być bezpośrednio po dokonanej wpłacie przez klienta a nie po zwolnieniu środków całkowity koszt przerzucany jest wprost na dewelopera. Dodatkowe obciążenie w długim terminie prowadzić może do zachwiania płynności finansowej wielu małych firm deweloperskich a w konsekwencji do ich upadłości. Póki co nowelizacja ustawy deweloperskiej od marca czeka na decyzję Rady Ministrów (strefainwestorów.pl).
- Od sierpnia 2018 r. obowiązuje ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących („Specustawa”), która miała prowadzić do szybszego uzupełnienia niedoborów krajowego zasobu mieszkań oraz stanowić miała odpowiedź na odczuwalny brak gruntów. Jak dotąd jednak nie wywołuje ona większych skutków. Wnioski w jej trybie to rzadkość. Ustawa przewiduje nową ścieżkę zatwierdzania lokalizacji inwestycyjnych bez respektowania miejscowych planów zagospodarowania. „Specustawa” pozwala budować na gruntach rolnych, powojskowych i po kolejowych. Aby jednak skorzystać z tego typu terenów, deweloper musi uzyskać zgodę rady miejskiej a projekt musi spełniać wyznaczone w ustawie warunki, w tym np. odległość od szkoły, przystanku czy terenów rekreacyjnych. Co więcej rada miejska może zastrzyć te kryteria nawet o połowę co znacząco utrudnia proces uzyskiwania gruntów tego typu (Rzeczpospolita.pl).
- Dodatkowo rynek deweloperski boryka się z problemem zakontraktowania wykonawców, ze względu na wzrost cen. Ceny wykonawstwa związane są bezpośrednio z rosnącymi cenami materiałów budowlanych, które są powodem między



innymi rosnących cen uprawień do emisji dwutlenku węgla (w kwietniu br. przebiły rekordowy poziom 27 €, możliwe testowanie poziomu 30 €) oraz cenami cementu (prognoza na 2019 rok zakłada iż zdrożeje on o 13%). Równolegle wydłuża się również okres oczekiwania na materiały budowlane (eGospodarka.pl).

- Powyższe czynniki podaźowe oddziałują bezpośrednio na wzrost cen. I kw. 2019 roku nie przyniósł odmiennego trendu. Wzrost cen (mierzony w ujęciu r/d/r) jedynie w 2 spośród 9 miast badanych w rankingu OtoDom.pl oraz Bankier.pl nie przekroczył 10%. Przewiduje się, że wzrost ten odbije się głównie w segmencie klientów zdecydowanych zakupem inwestycyjnym (mieszkaniami na wynajem) – zmniejszy stopę zwrotu a w konsekwencji odroczy decyzje zakupową (Bankier.pl & OtoDom.pl).

#### Rynek wrocławski:

- Wrocław stale rozwija się urbanistycznie. Co roku pojawiają się nowe nieruchomości zarówno w sferze mieszkaniowej, jak i tej przeznaczonej do celów publicznych. W ostatnim czasie miasto zakwalifikowało się wraz z pozostałymi 4 miastami z Polski do prestiżowego rankingu Jakości Życia 2019 serwisu Numbeo. W rankingu wzięto pod uwagę siłę nabywczą, zanieczyszczenie powietrza, koszty życia, bezpieczeństwo, dostęp do opieki zdrowotnej, korki oraz ogólne uwarunkowania klimatyczne (Numbeo.com).
- Dodatkowo Wrocław cechuje się płynnym rynkiem wtórnym – duża liczba studentów oraz napływ zagranicznych pracowników zwiększa atrakcyjność mieszkań na wynajem, w które coraz chętniej inwestują mieszkańcy.
- Miasto posiada również niską stopę bezrobocia rejestrowanego, która w lutym 2019 roku osiągnęła wartość 1,9%, co jest wartością zbliżoną z wynikiem z końca 2018 roku. Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw przekroczyło granicę 5 tysięcy złotych i wyniosło na początku 2019 roku już 5 2071 zł, co stanowi wzrost o kolejne 2,2% względem przeciętnej wartości z ubiegłego roku (GUS).
- Z perspektywy dewelopera rynek wrocławski stawia czoło podobnym problemom jak rynek ogólnopolski. Są to trudności ze znalezieniem atrakcyjnych gruntów, ich coraz wyższe ceny oraz problemy z zakontraktowaniem wykonawców – przyczynia się to do wzrostu cen. Tylko w marcu 2019 przeciętna cena na rynku pierwotnym mierzona w ujęciu r/d/r wzrosła o 14,8% (Bankier.pl/OtoDom.pl).

#### Liderzy rynku wrocławskiego pod względem sprzedaży według stanu na I kw. 2019 roku:

Archicom	13,6%
Dach Bud	5,8%
Murapol	5,3%
Angel Poland Group	5,0%
Vantage Development	4,9%

Źródło: opracowanie własne Spółki

#### Liderzy rynku wrocławskiego pod względem oferty według stanu na I kw. 2019 roku:

Archicom	19,9%
Vantage Development	6,2%
Profit Development	6,1%
Dach Bud	3,9%
Dom Development	3,9%

Źródło: opracowanie własne Spółki





## Sektor komercyjny (rynek biurowy) w Polsce i we Wrocławiu

### W Polsce:

- Wraz z przekwalifikowaniem przez agencje indeksową FTSE Russell pod koniec września 2018 roku Polski z „emerging markets” do „developed markets” atrakcyjność kraju dla inwestorów z zagranicy wzrosła. Reklasyfikacja ta była pierwszą tego typu od 10 lat, dzięki czemu Polska zasiłała grono takich krajów, jak: USA, Niemcy, Francja, Japonia, Australia i Wielka Brytania. Zmiana ta pomogła otworzyć rynek na napływ nowego kapitału zagranicznego (np. azjatyckiego) (Rzeczpospolita.pl).
- Z danych Walter Herz wynika, że największe ośrodki regionalne w Polsce – Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin i Szczecin – dysponują już łącznie ponad 5 mln mkw. powierzchni biurowych, dzięki oddaniu do użytkowania w ostatnich tygodniach kilku nowych obiektów. Zgodnie z prognozami największe ośrodki biurowe będą nadal pozostawać w cyklu dynamicznego rozwoju – w budowie zgodnie z szacunkami pozostaje dalej 930 tys. mkw. powierzchni biurowych (CEO.com.pl).
- Zagrożenie dla rozwoju rynku biurowego stanowić może natomiast deklarowany w 13. edycji Ankiety Koniunkturalnej Polsko-Niemieckiej Izby Przemysłowo-Handlowej (2018) brak stabilności w zakresie polityczno-społecznym oraz w zakresie przewidywalności gospodarczej. 1700 zagranicznych firm (w tym 300 działających w Polsce) nadało owemu czynnikowi notę 2,4 w 5 stopniowej skali, co potwierdza niepokój w sferze biznesowej (Polski Rynek Biurowy wydanie 2019 – eBiurowce).
- Dodatkowo zagraniczne firmy powołują się na problem związany z dostępem do wykwalifikowanych pracowników. Pod tym względem odnotowano spadek o 5 pozycji w rankingu czynników atrakcyjności badania przeprowadzonego we współpracy z 13 izbami bilateralnymi zrzeszonymi w International Group of Chambers of Commerce. W ostatnich miesiącach wyraźnie zarysował się rynek pracownika, na którym to pracodawcy muszą konkurować ze sobą w walce o wykwalifikowane kadry – równoległe odczuwalna jest coraz większa presja na zwiększenie poziomu wynagrodzeń (Polski Rynek Biurowy wydanie 2019 – eBiurowce).
- Rynek biurowy spotyka się również z wyzwaniem zbieżnym do tych, jakie mają miejsce na rynku mieszkaniowym – rosną ceny materiałów i kosztów pracy w połączeniu z niedoborem pracowników. Wzrost kosztów nie jest jednak tak gwałtowny jak na rynku mieszkaniowym. Związane jest to z charakterem rynku – od strony konstrukcyjnej rynek biurowy cechuje się dużą powtarzalnością, większymi zakresami, jak żelbetony, fasady czy duże instalacje. Rynek mieszkaniowy dodatkowo potrzebuje tynkarzy, malarzy itp. Problem prac wykończeniowych jest mniejszy, przez co wzrost kosztów nie jest tak gwałtowny (Rzeczpospolita.pl).
- Eksperti Deloitte powołując się na własne źródła wskazują prognozę rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych. Zdecydowanie dominować będzie praca zdalna, co oddziaływać będzie negatywnie na klasyczne powierzchnie biurowe. Równoważyć ten czynnik natomiast będzie coraz większe zapotrzebowanie na powierzchnie coworkingowe, które pożądaną będą głównie przez małe, rozwijające się firmy (Polski rynek biurowy wydanie 2019 – eBiurowce).

### We Wrocławiu:

- Zasoby biurowe Wrocławia sięgają aktualnie prawie 1,1 mln mkw. powierzchni. Przez ostatnie 5 lat segment biurowy podwoił na tym rynku swój potencjał. Duża część nowych biur realizowana jest w południowej części miasta, gdzie w budowie pozostaje około 100 tys. mkw. powierzchni. Wszystko wskazuje na to, że w ciągu najbliższych 3 lat aglomeracja zwiększy zasoby o jedną trzecią. W ubiegłym roku deweloperzy oddali we Wrocławiu rekordową ilość powierzchni biurowych, prawie trzy razy więcej niż w roku poprzednim. Do największych ukończonych inwestycji należały m.in. Sagittarius Business House, Retro Office House, West Link, Cu Office A i biurowiec BZ WBK, obecnie Santander Banku. W 2018 roku zapotrzebowanie na wrocławskie biura wyniosło 165 tys. mkw. Był to wynik zbliżony do rekordowego pod względem popytu roku 2017 (CEO.com.pl).
- Dodatkowo Wrocław cechuje się najlepszą proporcją osób zatrudnionych w obszarze usług badawczo-rozwojowych i IT w stosunku do ogółu pracowników tego sektora (wynik: 20%). Równocześnie według danych Związków Liderów Usług Biznesowych (ABSL) w 110 centralach IT i R&D we Wrocławiu pracuje obecnie 26,5 tys. osób, co oznacza, iż miasto ma pozycję lidera na tle innych aglomeracji w Polsce (Polski rynek biurowy wydanie 2019 – eBiurowce).
- Miasto również zajęło 2 miejsce w ogólnopolskim rankingu aktywności startupów, przez co stało się nie tylko liczącym się ośrodkiem w Polsce, ale również pretenduje do tego miana w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (Polski rynek biurowy wydanie 2019 – eBiurowce).
- W ramach realizacji kompleksu City Forum o łącznej powierzchni 24 tys. m kw. pod koniec marca 2019 roku pierwszy budynek, City One, uzyskał pozwolenie na użytkowanie i będzie gotowy na przyjęcie najemców w drugiej połowie roku. Na dzień 31 marca 2019 roku wynajęty został w 60 proc., a ok 30 proc. jest w trakcie finalnych negocjacji. Zakończenie prac przy realizacji drugiego etapu planujemy na drugi kwartał 2020 roku.



**Informacje o postępowaniach przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość jednostkowa lub łączna przekracza 10% kapitałów własnych Spółki**

Brak

**Istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązаныmi w przypadku, gdy nie były zawarte na warunkach rynkowych**

Brak

**Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczki i udzielonych gwarancjach o równowartości co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki**

Brak.

**Inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego oraz możliwości realizacji zobowiązań**

Brak

**Informacja na temat kwot i rodzajów pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość**

W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia które miałyby wpływ na pozycje sprawozdania finansowego.

**Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.**

Działalność Grupy ma charakter sezonowy z uwagi na różnice w prezentacji w wyniku finansowym w poszczególnych okresach sprawozdawczych. Sezonowość ta polega na okresowym podpisywaniu aktów notarialnych sprzedaży mieszkań, a tym samym rozpoznawaniu w wyniku finansowym przychodów ze sprzedaży produktów w dniu podpisania aktów.

**Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych**

W okresie sprawozdawczym Grupy Archicom nie wystąpiły żadne istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

**Informacja dotycząca czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na sporządzone sprawozdanie**

Brak





## 7. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.

### 7.1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	SF	SF
	31.03.2019	31.12.2018
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartość firmy	-	-
Wartości niematerialne	24 146	24 424
Rzeczowe aktywa trwałe	1 069	753
Nieruchomości inwestycyjne	4 022	4 022
Inwestycje w jednostkach zależnych	361 705	348 305
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-
Należności i pożyczki	456 266	445 262
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 604	4 544
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>850 812</b>	<b>827 310</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 465	28 437
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Pożyczki	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 358	184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 163	3 424
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>10 986</b>	<b>32 045</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>861 798</b>	<b>859 355</b>



PASywa	SF	SF
	31.03.2019	31.12.2018
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	257 423	257 423
Akcje własne (-)	(962)	(962)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	253 833	253 833
Pozostałe kapitały	15 872	15 872
Zyski zatrzymane:	20 013	19 084
- zysk (strata) z lat ubiegłych	19 084	-
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	929	19 084
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( kwota ujemna)	-	-
<b>Kapitał własny</b>	<b>546 179</b>	<b>545 250</b>
<b>Zobowiązania</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	183 962	240 135
Leasing finansowy	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania	104	104
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 827	11 234
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	142	142
Pozostałe rezerwy długoterminowe	7 787	7 594
- w tym rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z odsetkami	7 787	7 594
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>203 822</b>	<b>259 210</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 338	3 678
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	994	891
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	108 316	48 898
Leasing finansowy	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	946	924
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	59	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	144	504
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>111 797</b>	<b>54 895</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>315 619</b>	<b>314 105</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>861 798</b>	<b>859 355</b>





## 7.2. Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	SF	SF
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Działalność kontynuowana</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>5 191</b>	<b>2 656</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	5 191	2 656
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>172</b>	<b>172</b>
Koszt sprzedanych produktów	-	-
Koszt sprzedanych usług	172	172
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 019</b>	<b>2 484</b>
Koszty sprzedaży	474	820
Koszty ogólnego zarządu	3 040	2 448
Pozostałe przychody operacyjne	1	44
Pozostałe koszty operacyjne	186	105
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 320</b>	<b>(845)</b>
Przychody finansowe	5 752	10 663
<i>w tym przychody z tytułu odsetek</i>	<i>5 161</i>	<i>5 718</i>
Koszty finansowe	3 423	3 013
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 649</b>	<b>6 805</b>
Podatek dochodowy	2 720	1 204
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>929</b>	<b>5 601</b>
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>929</b>	<b>5 601</b>

## 7.3. Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	SF	SF
	31.03.2019	31.03.2018
	PLN / akcję	PLN / akcję
<b><i>z działalności kontynuowanej</i></b>		
- podstawowy	0,04	0,22
- rozwodniony	0,04	0,22
<b><i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i></b>		
- podstawowy	0,04	0,22
- rozwodniony	0,04	0,22



## 7.4. Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SF	SF
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>929</b>	<b>5 601</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		
<b>Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego</b>		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
<b>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</b>		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione 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	-	-
<b>Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>929</b>	<b>5 601</b>



## 7.5. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały nieudające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>257 423</b>	<b>(962)</b>	<b>253 833</b>	<b>15 872</b>	<b>19 084</b>	<b>545 250</b>	-	<b>545 250</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2019 roku</i>								
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku	-	-	-	-	929	929	-	929
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>929</b>	<b>929</b>	<b>-</b>	<b>929</b>
<b>Saldo na dzień 31.03.2019 roku</b>	<b>257 423</b>	<b>(962)</b>	<b>253 833</b>	<b>15 872</b>	<b>20 013</b>	<b>546 179</b>	<b>-</b>	<b>546 179</b>

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały nieudające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2018 roku</b>	<b>256 059</b>	<b>-</b>	<b>253 836</b>	<b>2 925</b>	<b>51 877</b>	<b>564 697</b>	-	<b>564 697</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2018 roku</i>								
Emisja akcji	-	-	(3)	-	-	(3)	-	(3)
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	277	-	277	-	277
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3)</b>	<b>277</b>	<b>-</b>	<b>274</b>	<b>-</b>	<b>274</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku	-	-	-	-	5 601	5 601	-	5 601
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 601</b>	<b>5 601</b>	<b>-</b>	<b>5 601</b>
<b>Saldo na dzień 31.03.2018 roku</b>	<b>256 059</b>	<b>-</b>	<b>253 833</b>	<b>3 202</b>	<b>57 478</b>	<b>570 572</b>	<b>-</b>	<b>570 572</b>





## 7.6. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SF 31.03.2019	SF 31.03.2018
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 649</b>	<b>6 805</b>
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	148	62
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	279	232
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	73
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1	(17)
Koszty odsetek	3 414	3 005
Przychody z odsetek i dywidend	(5 745)	(10 584)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	158
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Inne korekty *	-	(5)
<b>Korekty razem</b>	<b>(1 903)</b>	<b>(7 076)</b>
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	8 464	6 610
Zmiana stanu zobowiązań	(2 565)	(3 130)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(1 573)	1 219
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>4 326</b>	<b>4 699</b>
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	(898)	(1 481)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>5 174</b>	<b>2 947</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(30)	(54)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1)	(86)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(44)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	(1)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	110
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	250
Pożyczki udzielone	(8 900)	(11 500)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-
Otrzymane odsetki	3 059	15
Otrzymane dywidendy	1 690	4 923
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(4 182)</b>	<b>(6 387)</b>



#### Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	6 100	-
Splaty kredytów i pożyczek	(3 350)	(9 415)
Wydatki z tytułu spłaty zobowiązań leasingowych długoterminowego wynajmu powierzchni*	(91)	-
Odsetki zapłacone	(2 912)	(1 247)
Dywidendy wypłacone	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(253)</b>	<b>(10 662)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>739</b>	<b>(14 102)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>3 424</b>	<b>19 716</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	2	2
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>4 163</b>	<b>5 616</b>

\* Spłata zobowiązań leasingowych z tytułu długoterminowego wynajmu powierzchni biurowej w związku z wejściem w życie MSSF 16. Pozycja szerzej opisana w punkcie 6.3.3 niniejszego dokumentu.

## 7.7. Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

### Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
<b>Sprzedaż do:</b>				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	4 793	2 599	4 979	3 391
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	6	20	8
Pozostałych podmiotów powiązanych	37	38	104	1
<b>Razem</b>	<b>4 830</b>	<b>2 643</b>	<b>5 103</b>	<b>3 400</b>

### Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
<b>Zakup od:</b>				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	364	606	212	110
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	366	190	118	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	142	125	431	-
<b>Razem</b>	<b>872</b>	<b>921</b>	<b>761</b>	<b>110</b>



### Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

	2019-03-31		od 01.01 do 31.03.2019	2018-03-31		od 01.01 do 31.03.2018
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe
<b>Pożyczki udzielone:</b>						
Jednostce dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostce zależnej	8 900	456 258	5 155	11 500	481 001	5 660
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>8 900</b>	<b>456 258</b>	<b>5 155</b>	<b>11 500</b>	<b>481 001</b>	<b>5 660</b>

### 7.7.1. Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

	2019-03-31		od 01.01 do 31.03.2019	2018-03-31		od 01.01 do 31.03.2018
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe
<b>Pożyczki otrzymane od:</b>						
Jednostce dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostce zależnej	6 100	125 777	1 421	-	92 471	1 089
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>6 100</b>	<b>125 777</b>	<b>1 421</b>	<b>-</b>	<b>92 471</b>	<b>1 089</b>





## 7.7.2. Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

	od 01.01 do 31.03.2019	od 01.01 do 31.03.2018
<b>Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych</b>		
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>445 262</b>	<b>464 086</b>
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	8 900	11 500
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	5 155	5 679
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(3 059)	(265)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>456 258</b>	<b>481 001</b>
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Saldo na początek okresu	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>456 258</b>	<b>481 001</b>
<b>Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych</b>		
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>121 606</b>	<b>100 798</b>
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek zaciągniętych w okresie	6 100	-
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 421	1 089
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(3 350)	(9 415)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>125 777</b>	<b>92 471</b>
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Saldo na początek okresu	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>125 777</b>	<b>92 471</b>



## 8. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 28 maja 2019 roku.

### Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
28.05.2019	Krzysztof Andrulewicz	Prezes Zarządu	
28.05.2019	Dorota Jarodzka-Śródka	Wiceprezes Zarządu	
28.05.2019	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
28.05.2019	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
28.05.2019	Paweł Ruszczak	Członek Zarządu	
28.05.2019	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	

### Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
28.05.2019	Dorota Stahl		