archicom

SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A. ZA I PÓŁROCZE 2018

2018

WROCŁAW |13 WRZEŚNIA| 2018

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 3
1.1 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 3
1.2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU 5
1.3 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 6
1.4 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 7
1.5 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 9
1.6 DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 10
1.6.1 INFORMACJE OGÓLNE 10
1.6.2 INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ 11
1.6.3 PODSTAWA SPORZĄDZANIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI 15
1.6.4 ZNACZĄCE ZDARZENIA I TRANSAKCJE 16
1.6.5 SEGMENTY OPERACYJNE 18
1.6.6 PRZEJĘCIA ORAZ UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI 20
1.6.7 WARTOŚCI NIEMATERIALNE 20
1.6.8 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 21
1.6.9 AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE 22
1.6.10 NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI 24
1.6.11 KREDYTY, POŻYCZKI, INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE 25
1.6.12 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ 26
1.6.13 ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ 27
1.6.14 INFORMACJA O WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH 27
1.6.15 AKTYWA ORAZ REZERWY NA PODATEK ODROCZONY 28
1.6.16 ZAPASY 30
1.6.17 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI 31
1.6.18 ŚRODKI PIENIĘŻNE 32
1.6.19 KAPITAŁ WŁASNY 32
1.6.20 UDZIAŁY NIEDAJĄCE KONTROLI 32
1.6.21 ŚWIADCZENIA I REZERWY PRACOWNICZE 32
1.6.22 POZOSTAŁE REZERWY 33
1.6.23 ZYSK NA AKCJĘ I WYPŁACONE DYWIDENDY 34
1.6.24 DYWIDENDY 34
1.6.25 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI 34
1.6.26 AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE 36
1.6.27 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM 36
1.6.28 POZOSTAŁE INFORMACJE 36
1.6.29 POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE 38
2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A 43
2.1 JEDNOSKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 43
2.2 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU 45
2.3 JEDNOSTKOWY ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ 45
2.4 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 46
2.5 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 47
2.6 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 48
2.7 DODATKOWE INFORMACJE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 49
3. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI 52

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

1.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	tabela	SSF 30.06.2018	SSF 31.12.2017
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		0	0
Wartości niematerialne	3,4	2 505	2 207
Rzeczowe aktywa trwałe	6,7	14 896	15 955
Nieruchomości inwestycyjne		162 635	150 407
Inwestycje w jednostkach zależnych		0	0
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		0	0
Należności i pożyczki		0	0
Pochodne instrumenty finansowe		0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 195	174
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	21 786	17 601
Aktywa trwałe		**203 017**	**186 344**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	757 133	670 686
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		57 557	42 730
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		504	205
Pożyczki	12	0	334
Pochodne instrumenty finansowe		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 151	1 606
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		125 796	130 022
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa obrotowe		**944 141**	**845 584**
Aktywa razem		**1 147 158**	**1 031 928**

PASYWA	tabela	SSF 30.06.2018	SSF 31.12.2017
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	26	256 059	256 059
Akcje własne (-)		(178)	(352)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 497	134 500
Pozostałe kapitały		(106 856)	(119 710)
Zyski zatrzymane:		135 699	176 538
- zysk (strata) z lat ubiegłych		124 661	125 442
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		11 038	56 471
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		0	(5 375)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		419 221	447 036
Udziały niedające kontroli	27	29 352	26 650
Kapitał własny		448 573	473 685
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	13	198 394	184 226
Leasing finansowy		106	159
Pochodne instrumenty finansowe		452	579
Pozostałe zobowiązania		21 204	20 977
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	5 349	3 480
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		525	532
Pozostałe rezerwy długoterminowe	30	1 287	1 243
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Zobowiązania długoterminowe		**227 317**	**211 198**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		441 151	328 505
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 210	1 156
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	13	21 480	11 666
Leasing finansowy		115	149
Pochodne instrumenty finansowe		816	63
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		3 092	3 650
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	30	2 370	1 856
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		34	1
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		**471 268**	**347 045**
Zobowiązania razem		**698 585**	**558 243**
Pasywa razem		**1 147 158**	**1 031 928**

1.2 Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	SSF	SSF (przekształcone)
	30.06.2018	30.06.2017
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	**152 470**	**118 790**
Przychody ze sprzedaży produktów	146 388	115 847
Przychody ze sprzedaży usług	6 082	2 940
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	3
Koszt własny sprzedaży	**111 256**	85 844
Koszt sprzedanych produktów	108 507	83 624
Koszt sprzedanych usług	2 749	2 217
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	3
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**41 214**	**32 946**
Koszty sprzedaży	5 611	5 077
Koszty ogólnego zarządu	15 742	10 938
Pozostałe przychody operacyjne	834	3 762
Pozostałe koszty operacyjne	1 156	3 270
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**19 539**	**17 423**
Przychody finansowe	894	590
Koszty finansowe	2 931	1 530
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**17 502**	**16 483**
Podatek dochodowy	3 762	2 337
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**13 740**	**14 147**
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0
Zysk (strata) netto	**13 740**	**14 147**
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	11 038	14 147
- podmiotom niekontrolującym	2 702	0

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

Wyszczególnienie	SSF 30.06.2018 PLN / akcję	SSF 30.06.2017 PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	0,43	0,61
- rozwodniony	0,43	0,61
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	0,43	0,61
- rozwodniony	0,43	0,61

1.3 Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SSF 30.06.2018	SSF 30.06.2017
Zysk (strata) netto	**13 740**	**14 147**
Pozostałe całkowite dochody		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Przeszacowanie środków trwałych	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	0	0
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego	0	0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	0	0
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(2 613)	2 346
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	225	226
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	0	0
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	0	0
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	0	0
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	(454)	480
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(1 934)	2 091
Całkowite dochody	**11 806**	**16 238**
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	9 104	16 238
- podmiotom niekontrolującym	2 702	0

1.4 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	**256 059**	**(352)**	**134 500**	**(119 710)**	**176 538**	**447 036**	**26 650**	**473 685**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2018 roku	**0**	**174**	**(3)**	**12 854**	**(40 839)**	**(27 814)**	**2 702**	**(25 112)**
Koszty emisji akcji	0	0	(3)	0	0	(3)	0	(3)
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	0	174	0	0	0	174	0	174
Wycena opcji (program płatności akcjami)	0	0	0	(216)	0	(216)	0	(216)
Dywidendy	**0**	**0**	**0**	**0**	**(36** 873)	**(36** 873)	**0**	**(36** 873)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	15 004	(15 004)	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	174	(3**)**	14 788	(51 **877)**	(36 918**)**	0	(36 918**)**
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku	**0**	**0**	**0**	**0**	**11 038**	**11 038**	**2 702**	**13 740**
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku	**0**	**0**	**0**	**(1 934)**	**0**	**(1 934**)	**0**	**(1 934**)
Razem całkowite dochody	**0**	**0**	**0**	**(1 934)**	**11 038**	**9 104**	**2 702**	**11 806**
Saldo na dzień 30.06.2018 roku	**256 059**	**(178)**	**134 497**	**(106 856)**	**135 699**	**419 221**	**29 352**	**448 573**

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	**232 781**	**0**	**122 415**	**(125 081)**	**144 563**	**374 679**	**0**	**374 679**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2017 roku	**0**	**0**	**0**	**3 734**	**(4 476)**	**(742)**	**0**	**(742)**
Wycena opcji (program płatności akcjami)	0	0	0	1 643	0	1 643	0	1 643
Dywidendy	0	0	0	0	(18 623)	(18 623)	0	(18 623)
Razem transakcje z właścicielami	**0**	**0**	**0**	**1 643**	**(18 623)**	**(16 979)**	**0**	**(16 979)**
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku	0	0	0	0	14 147	14 147	0	14 147
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku	0	0	0	2 091	0	2 091	0	2 091
Razem całkowite dochody	**0**	**0**	**0**	**2 091**	**14 147**	**16 238**	**0**	**16 238**
Saldo na dzień 30.06.2017 roku	**232 781**	**0**	**122 415**	**(121 346)**	**140 087**	**373 937**	**0**	**373 937**

1.5 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SSF	SSF
	30.06.2018	30.06.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**17 502**	**16 483**
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	810	614
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	215	110
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	(39)
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	226	226
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(187)	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	44
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	43	108
Koszty odsetek	2 279	836
Przychody z odsetek i dywidend	(755)	(38)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	277	1 643
Inne korekty	0	0
Korekty razem	**2 908**	**3 506**
Zmiana stanu zapasów	(83 585)	(40 466)
Zmiana stanu należności	(15 125)	9 522
Zmiana stanu zobowiązań	111 451	23 297
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(1 982)	(1 926)
Zmiany w kapitale obrotowym	**10 759**	**(9 573)**
Zapłacony podatek dochodowy	(4 845)	(8 076)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**26 324**	**2 341**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(513)	(453)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(468)	(537)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	904	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(11 719)	(568)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	8 194
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	38
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	332	7
Pożyczki udzielone	0	(1 002)
Otrzymane odsetki	752	18
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**(10 712)**	**5 697**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	(319)	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12 500	59 345
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(2 943)	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	18 704	40 299
Spłaty kredytów i pożyczek	(1 815)	(10 391)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(87)	0
Odsetki zapłacone	(9 005)	(2 095)
Dywidendy wypłacone	(36 873)	(18 623)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**(19 838)**	**68 535**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**(4 226)**	**76 573**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	130 022	72 824
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**125 796**	**149 397**

1.6 Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1.6.1 Informacje ogólne

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 00000555355. 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.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 13 września 2018 roku wchodzili:

- Krzysztof Andrulewicz – 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 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- dnia 23 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki przyjęła rezygnację Doroty Jarodzkiej-Śródka z funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku jednocześnie powołując Dorotę Jarodzką-Śródka do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,

- dnia 23 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Krzysztofa Andrulewicza ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,

- dnia 23 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Krzysztofa Suskiewicza ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,

- dnia 25 maja 2018 roku Kazimierz Śródka złożył rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem na dzień 29 maja 2018 roku.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 13 września 2018 roku wchodzili:

- 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 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- dnia 30 maja 2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 24/05/2018 w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki, mocą której powołano do składu Rady Nadzorczej Spółki Kazimierza Śródkę.

1.6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

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

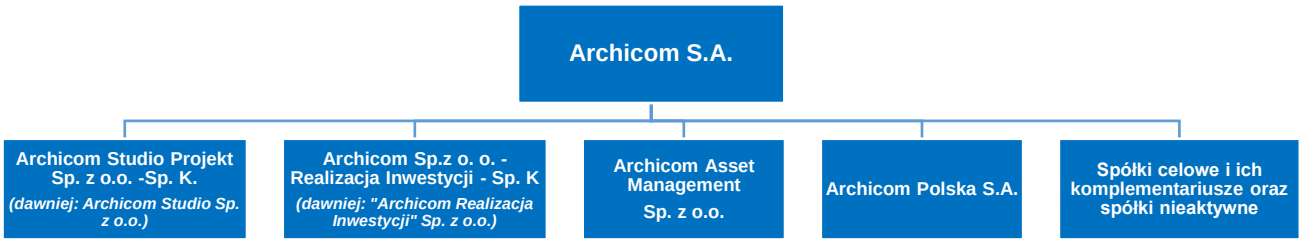
Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. wchodzą m.in. następujące 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;
- 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 30 czerwca 2018 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: 5.000 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	0,8% bezpośrednio; 99,2% 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 sp. z o.o. – Stabłowice – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000652629	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
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%).
Bartoszowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszowice 1 sp. z o.o. (dawniej: Bartoszowice sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725093	98,52% bezpośrednio; 1,48% pośrednio	Kapitał zakładowy: 472.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,52%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,27%), Bartoszowice sp. Z o.o. (0,21%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000520568	90% bezpośrednio; 10% 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% bezpośrednio; 10% 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 sp. z o.o. – 4 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000538826	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609972	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725878	90% bezpośrednio; 10% 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 sp. z o.o. – 8 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000622800	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000621760	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
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% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. –12 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000698558	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. –14 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000702821	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).

Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641047	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Altona Investments sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 2 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000645549	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 3 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000640928	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k.	Wrocław	KRS: 0000646590	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 551.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 500.000 zł), Archicom Holding sp. z o.o. (suma komandytowa: 50.000 zł).
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% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 100.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 99.000 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 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000584774	99,32% bezpośrednio; 0,68% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 147.715 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 146.715 zł).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	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% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina sp. z o.o.	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.	Wrocław	KRS: 0000306165	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 1 sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
Archicom Marina 2 sp. z o.o.	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	99,8% bezpośrednio; 0,2% 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. (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. (0,08%).
TN Stabłowice sp. z o.o.	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. (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.	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. (0,11%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	27% bezpośrednio; 73% 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.	Wrocław	KRS: 0000311963	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
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).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.	Wrocław	KRS: 0000582089	99,75% bezpośrednio; 0,25% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 408.039 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 407.039 zł).
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. (0,28%).
Archicom Investment sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,1% bezpośrednio; 99,9% 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: 50.000 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% bezpośrednio; 10% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	51% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (51%), pozostali (49%).

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

1.6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 01 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 13 września 2018.

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.

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2017.

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).

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego półrocznego 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 nie dokonano zmian zasad rachunkowości oraz korekt błędów za wyjątkiem zmiany prezentacyjnej wybranych pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Przed zmianą transakcje te były prezentowane rozłącznie, natomiast po zmianie prezentacyjnej prezentowane są per saldem (kwota korekty wynosi: 1 416 tys. PLN). Zmiana ta nie miała wpływu na osiągane przez Grupę wyniki.

Wybrane zasady rachunkowości

W niniejszym śródrocznym 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 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2017 z wyjątkiem opisanych poniżej zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów.

- Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe"

Nowy standard zastąpił dotychczasowy MSR 39.

Od 1 stycznia 2018 Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- instrumenty finansowe zabezpieczające.

Grupa jako aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, pozostałe należności finansowe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Grupa klasyfikuje do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy instrumenty pochodne niewyznaczone dla celów rachunkowości zabezpieczeń oraz pozycje zabezpieczane, które podlegają wycenie zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- instrumenty finansowe zabezpieczające.

Grupa jako zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, pożyczki oraz obligacje. Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych niewyznaczonych dla celów rachunkowości zabezpieczeń Grupa klasyfikuje jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Grupa do kategorii instrumentów finansowych zabezpieczających kwalifikuje aktywa i zobowiązanie finansowe stanowiące instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne i zabezpieczające wartość godziwą.

Zmiana klasyfikacji aktywów i zobowiązań finansowych nie ma wpływu na metodę ich wyceny. Grupa zgodnie z informacjami opisanymi w raporcie rocznym za 2017 rok oceniła, ze wdrożenie MSSF 9 nie miało istotnego wpływu na wycenę i prezentację instrumentów zabezpieczających w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy.

- Nowy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

  Nowy standard zastąpił dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny 5-stopniowy model ujmowania przychodów. Grupa dokonała analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe. Jej wyniki wskazują na to, że polityka rachunkowości w zakresie ujęcia przychodów nie ulega zmianie.

1.6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nastąpiły następujące zdarzenia :

- **10 stycznia 2018 roku -** Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - 3 Spółka komandytowa, zawarła z osobą prawną (spółką z ograniczoną odpowiedzialnością) umowę przedwstępną sprzedaży dotyczącą zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z zabudowaniami, położonej we Wrocławiu - Swojczycach, o powierzchni ok. 2,6 ha, za cenę netto 18,55 mln zł. Zawarcie umowy przyrzeczonej poprzedzone zostanie m.in. uzyskaniem prawomocnej decyzji o podziale geodezyjnym działki. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło 24 maja 2018 roku.

- **16 stycznia 2018 roku** - jednostka zależna Grupy – Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo akcyjna, zawarła z Gminą Wrocław umowę sprzedaży dotyczącą zakupu nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu - Żernikach, o powierzchni 4.231 m2, za cenę netto 3.333.000 zł.

- **31 stycznia 2018 roku** za pośrednictwem spółki Archicom AM Sp. z o.o. zostały zawarte umowy sprzedaży akcji Spółki Archicom z osobami objętymi Programem Motywacyjnym. Łączna liczba akcji zbytych w ramach tych umów to 31.646 sztuk. Cena akcji w ramach umów wyniosła 1 grosz za każdą akcję.

- **19 lutego 2018 roku** Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) podjął uchwałę numer 140/2018 dotyczącą dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii F spółki Archicom S.A.
  Do obrotu giełdowego na rynku równoległym wprowadzono 2.327.813 (dwa miliony trzysta dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzynaście) akcji serii F o wartości nominalnej 10 zł (dziesięć złotych) każda, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA. w dniu 21 lutego 2018 r.; rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem PLARHCM00016. Pierwsze notowanie akcji nastąpiło w dniu 21 lutego 2018 roku.

- **19 lutego 2018 roku** Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wydał komunikat w sprawie rejestracji akcji serii F w depozycie papierów wartościowych z dniem 21 lutego.
  Komunikat został wydany w oparciu o oświadczenie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. numer 102/2018 z dnia 12 lutego 2018 r. w sprawie rejestracji w depozycie papierów wartościowych 2.327.813 (dwa miliony trzysta dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzynaście) akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki o wartości nominalnej 10,00 zł (dziesięć złotych) każda. W decyzji KDPW wskazało, że rejestracja akcji serii F nastąpi pod warunkiem wprowadzenia akcji serii F do obrotu na rynku regulowanym, na który zostały wprowadzone inne akcje Spółki oznaczone kodem PLARHCM00016. Zarejestrowanie wskazanych w oświadczeniu KDPW akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki w depozycie papierów wartościowych nastąpiło w terminie trzech dni od dnia otrzymania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. decyzji o wprowadzeniu w/w akcji do

obrotu na rynku regulowanym, nie wcześniej jednak niż w dniu wskazanym w tej decyzji jako dzień wprowadzenia tych akcji do obrotu na rynku regulowanym.

- **22 marca 2018 roku** - spółka zależna Grupy - Archicom Polska SA (wcześniej mLocum S.A.)- zawarła z osobą fizyczną umowę przedwstępną sprzedaży dotyczącą zakupu nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni - Oksywie, o powierzchni ok. 0,4 ha, za cenę netto 2,5 mln zł. Warunkiem zawarcia umowy ostatecznej jest m.in. przeniesienie na Archicom Polska S.A. (wcześniej mLocum S.A.) ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpiło 26 kwietnia 2018 roku.

- **12 kwietnia 2018 roku** - Spółka poinformowała o planowanych zmianach w składzie Zarządu. W związku z realizacją strategii rozwoju Grupy w dniu 12 kwietnia 2018 r. Spółka podpisała z Panem Krzysztofem Andrulewiczem list intencyjny, celem potwierdzenia woli powołania go na stanowisko Prezesa Zarządu Archicom S.A. ze skutkiem od dnia 10 maja 2018 roku. Pan Krzysztof Andrulewicz posiada ponad 20-letnie doświadczenie w branży budowlanej. Od 2003 r. związany był ze Spółką Skanska, gdzie od 2009 r. pełnił funkcję Prezesa Zarządu, a wcześniej Wiceprezesa Skanska odpowiedzialnego za budownictwo kubaturowe na terenie całego kraju. Zasiadał w Radach Nadzorczych rożnych spółek koncernu na całym świecie. Był wcześniej także Prezesem spółek budowlanych z grupy Budexpol we Wrocławiu. Współzałożyciel Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie, inicjatywy prywatnych przedsiębiorstw zmierzającej do poprawy bezpieczeństwa w tej branży, pierwszy Prezydent Porozumienia w latach 2011-2013. Jednocześnie Spółka poinformowała, że na posiedzeniu Rady Nadzorczej Archicom SA planowanym na dzień 23 kwietnia 2018 r. Pani Dorota Jarodzka–Śródka ma zamiar złożyć rezygnację ze stanowiska Prezesa Zarządu, również ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 r., przy jednoczesnym pozostaniu w składzie Zarządu Archicom S.A. na stanowisku Wiceprezesa. Ponadto Rada Nadzorcza będzie głosować nad powołaniem do składu Zarządu Archicom S.A. Pana Krzysztofa Suskiewicza, który także będzie dalej pełnił sprawowaną obecnie funkcję Prezesa Zarządu Archicom Polska S.A. (dawniej mLocum S.A.). Jednocześnie Pan Kazimierz Śródka planuje na najbliższym posiedzeniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki złożyć rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu Archicom S.A. i kandydować na tym samym posiedzeniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia do składu Rady Nadzorczej Archicom S.A

- **23 kwietnia 2018 roku** - Zarząd Archicom S.A. podjął uchwałę nr 1/IV/2018 w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki rekomendacji wypłaty dywidendy z zysku netto za rok 2017 w kwocie 42.249.807,60 zł (słownie: czterdzieści dwa miliony dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset siedem złotych 60/100), tj. w kwocie 1,65 zł (słownie: jeden złoty sześćdziesiąt pięć groszy) na 1 akcję (z zaliczeniem na poczet tej dywidendy kwoty 5.377.248,24 zł, tj. 0,21 zł na 1 akcję, wypłaconej akcjonariuszom w roku 2017 tytułem zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2017, co oznacza, że wypłacie w roku 2018 na rzecz akcjonariuszy podlega pozostała kwota: 36.872.559,36 zł, tj. 1,44 zł na 1 akcję).

- **23 kwietnia 2018 roku** - spółka zależna Grupy - Archicom Polska S.A. zawarła umowę przyrzeczonej sprzedaży dotyczącą zakupu nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni – Oksywie, o powierzchni około 0,4 ha za cenę netto 2,5 mln zł. Na wskazanej nieruchomości Archicom Polska S.A. zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną pozwalającą na wybudowanie około 60 mieszkań.

- **18 maja 2018 roku** - wybór przez Radę Nadzorczą Archicom S.A. firmy Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

- **24 maja 2018 roku** - spółka zależna Grupy - Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nabyła od osoby prawnej tj. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością prawo do użytkowania wieczystego nieruchomości (do dnia 5.12.2089), o łącznej powierzchni użytkowej 2,5964 ha, położonej we Wrocławiu za cenę 18 550 000 zł. Na nieruchomości Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną na około 360 mieszkań. Zakup nieruchomości finansowany jest ze środków z emisji akcji.

- **30 maja 2018 roku** - spółka zależna Grupy - Archicom Polska S.A. zawarła z osobami fizycznymi umowy przyrzeczone sprzedaży dotyczące zakupu nieruchomości gruntowych wraz z zabudowaniami, położonych w Gdyni – Chylonia, o powierzchni ok. 0,7 ha, za cenę 5,1 mln zł. Na nieruchomościach planowana jest inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna, na około 100 mieszkań.

Po 30 czerwca 2018 roku

- **4 lipca 2018 roku** dokonano zmiany umowy z mBank S.A. dotyczącej programu emisji obligacji z dnia 17.06.2016. Zmiana polega na zwiększeniu maksymalnej dopuszczalnej łącznej wartości wyemitowanych obligacji z kwoty 115 000 000 zł do kwoty 250 000 000 zł.

- **02.07.2018 – 03.08.2018 roku** Archicom S.A. realizował transakcję nabycia akcji własnych w związku z przeprowadzonym programem odkupu w celu ich umorzenia oraz obniżenia kapitału zakładowego.

- **9.07.2018 roku** uchwalenie przez Radę Nadzorczą Archicom S.A. w drodze uchwały jednolitego tekstu Statutu Spółki.

- **10.07.2018 roku** Zarząd Archicom S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji w ramach Programu Emisji Obligacji odsetkowych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 000 zł każda, w maksymalnej liczbie 50 000.

- **12.07.2018 roku** Zarząd Archicom S.A. podjął roku uchwałę w formie aktu notarialnego w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego na mocy przysługującego mu upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Kapitał zakładowy podwyższony zostanie z kwoty 256 059 440 zł do kwoty 257 422 980 zł w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 136 354 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

- **13.07.2018 roku** Archicom S.A. zawarł ze spółką pod firmą DKR Investment sp. z o.o. umowę agencyjno-powierniczą dotyczącą realizacji Programu Motywacyjnego w Archicom S.A. i Grupie Kapitałowej Archicom S.A. na podstawie której spółka DKR Investment sp. z o.o. ma wykonać funkcję powiernika oraz agenta w odniesieniu do akcji, które wyemituje Spółka. Zgodnie z treścią umowy DKR Investment sp. z o.o. obejmie akcje wyemitowane na podstawie uchwały Zarządu Archicom SA, a następnie zaoferuje je na żądanie Spółki osobom uprawnionym do nabycia akcji w ramach Programu Motywacyjnego oraz będzie dokonywała czynności związane ze zbywaniem tych akcji w/w osobom uprawnionym. Ponadto Zarząd w dniu 13.07.2018 zawarł umowę objęcia 136 354 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 10 zł każdej ze spółką DKR investment sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny. Tym samym akcje zostały objęte w zamian za cenę odpowiadającą wartości nominalnej akcji (10 zł).

- **20.08.2018 roku** rejestracja przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki wynikającego ze zmian w Statucie Spółki.

- **04.09.2018 roku** uchwalenie przez Radę Nadzorczą Archicom S.A. w drodze uchwały jednolitego tekstu Statutu Spółki.

1.6.5 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.

W 2017 roku zmieniono prezentację segmentów operacyjnych Grupy Archicom S.A., wybrane pozostałe koszty operacyjne i pozostałe przychody operacyjne zostały zaprezentowane per saldem w związku z czym dokonano zmiany prezentacyjnej segmentów za okres 1 stycznia 2017 do 30 czerwca 2017 roku. Zmiana ta nie miała wpływu na wyniki osiągane przez poszczególne segmenty.

Tabela nr 1

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018-30.06.2018	Działalność Deweloperska	Działalność Komercyjna	Działalność Pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	**148 331**	**3 619**	**520**	**152 470**
Przychody ze sprzedaży produktów	146 384	0	4	146 388
Przychody ze sprzedaży usług	1 947	3 619	516	6 082
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0	0
Koszt własny sprzedaży	**109 589**	**1 593**	**74**	**111 256**
Koszt sprzedanych produktów	108 507	0	0	108 507
Koszt sprzedanych usług	1 082	1 593	74	2 749
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**38 742**	**2 026**	**446**	**41 214**
Koszty sprzedaży	5 516	95	0	5 611
Koszty ogólnego zarządu	14 860	725	157	15 742
Pozostałe przychody operacyjne	826	8	0	834
Pozostałe koszty operacyjne	325	831	0	1 156
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	0	0	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**18 867**	**383**	**289**	**19 539**
Przychody finansowe	883	11	0	894
Koszty finansowe	2 120	811	0	2 931
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)				0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**17 630**	**-417**	**289**	**17 502**
Podatek dochodowy	3 429	333	0	3 762
Zysk (strata) netto z działalności	**14 201**	**-750**	**289**	**13 740**

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 639 tys. zł, a do działalności komercyjnej 355 tys. zł. Razem amortyzacja w I półroczu 2018 roku wynosiła 994 tys. zł.

Tabela nr 2

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2017-30.06.2017	Działalność Deweloperska	Działalność Komercyjna	Działalność Pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	**116 774**	**1 972**	**44**	**118 790**
Przychody ze sprzedaży produktów	115 847	0	0	115 847
Przychody ze sprzedaży usług	924	1 972	44	2 940
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	3	0	0	3
Koszt własny sprzedaży	**84 208**	**1 637**	**0**	**85 844**
Koszt sprzedanych produktów	83 624	0	0	83 624
Koszt sprzedanych usług	581	1 637	0	2 217
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	3	0	0	3
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**32 566**	**335**	**44**	**32 946**
Koszty sprzedaży	5 047	30	0	5 077
Koszty ogólnego zarządu	10 131	765	42	10 938
Pozostałe przychody operacyjne	3 505	257	0	3 762
Pozostałe koszty operacyjne	3 172	98	0	3 270
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**17 721**	**-300**	**3**	**17 423**
Przychody finansowe	525	65	0	590
Koszty finansowe	822	708	0	1 530
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**17 424**	**-944**	**3**	**16 483**
Podatek dochodowy	2 519	-183		2 337
Zysk (strata) netto z działalności	**14 905**	**-761**	**3**	**14 147**

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 386 tys. zł, a do działalności komercyjnej 339 tys. zł. Razem amortyzacja w I półroczu 2017 roku wynosiła 724 tys. zł.

1.6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W I półroczu 2018 roku dokonano ostatecznego rozliczenia przejęcia spółki Archicom Polska S.A. (poprzednio mLocum S.A.). W wyniku tego rozliczenia nie wystąpiły korekty prowizorycznie ustalonych wartości aktywów oraz zobowiązań przejętej spółki, ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2017.

1.6.7 Wartości niematerialne

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

Tabela nr 3

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 30.06.2018							
Wartość bilansowa brutto	0	1 547	515	0	0	1 479	3 541
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(608)	(428)	0	0	0	(1 036)
Wartość bilansowa netto	0	939	87	0	0	1 479	2 505
Stan na 31.12.2017							
Wartość bilansowa brutto	0	1 000	499	0	0	1 530	3 029
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(443)	(379)	0	0	0	(822)
Wartość bilansowa netto	0	557	120	0	0	1 530	2 207

Tabela nr 4

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018	0	557	120	0	0	1 530	2 207
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	548	16	0	0	(51)	513
Amortyzacja (-)	0	(166)	(49)	0	0	0	(215)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2018	0	939	87	0	0	1 479	2 505
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017	0	221	142	0	0	676	1 039
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	407	60	0	0	957	1 423
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	(10)	(6)	0	0	0	(15)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	65	5	0	0	(103)	(33)
Amortyzacja (-)	0	(126)	(79)	0	0	0	(206)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017	***0***	***557***	***120***	***0***	***0***	***1 530***	***2 207***

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

Tabela nr 5

Wyszczególnienie	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
Koszt własny sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	215	110
Koszty sprzedaży	0	0
Inne	0	0
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	**215**	**110**

1.6.8 Rzeczowe aktywa trwałe

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

Tabela nr 6

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 30.06.2018							
Wartość bilansowa brutto	4 822	13 777	2 921	1 490	1 442	75	24 527
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(580)	(5 384)	(1 965)	(819)	(883)	0	(9 631)
Wartość bilansowa netto	4 242	8 393	956	671	559	75	14 896
Stan na 31.12.2017							
Wartość bilansowa brutto	4 913	14 528	2 772	1 274	1 349	65	24 902
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(553)	(5 094)	(1 798)	(706)	(795)	0	(8 947)
Wartość bilansowa netto	4 360	9 434	974	568	554	65	15 955

Tabela nr 7

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018	4 360	9 434	974	568	554	65	15 955
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	0	148	216	48	55	467
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(91)	(661)	(7)	0	12	(45)	(792)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	0	0	45	0	45
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja (-)	(27)	(380)	(159)	(113)	(100)	0	(779)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0	0	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2018	4 242	8 393	956	671	559	75	14 896

za okres od 01.01.2017 do 31.***12.2017***							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017	4 062	7 329	734	384	483	300	13 293
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	85	673	57	199	39	1 054
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	(90)	(121)	(119)	(85)	(214)	(629)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	353	2 834	(8)	382	116	(60)	3 616
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja (-)	(55)	(725)	(304)	(136)	(159)	0	(1 378)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017	4 360	9 434	974	568	554	65	15 955

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

Tabela nr 8

Wyszczególnienie	**od 01.01 do 30.06.2018**	**od 01.01 do 30.06.2017**
Koszt własny sprzedaży	26	13
Koszty ogólnego zarządu	684	599
Koszty sprzedaży	69	0
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów		
Inne	0	2
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	**779**	**614**

Główną pozycją rzeczowych aktywów trwałych jest budynek biurowy Liskego 7 zlokalizowany we Wrocławiu – siedziba Grupy Archicom. Na dzień 30 czerwca 2018 roku wartość bilansowa budynku Liskego 7 wraz z gruntem stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 17, w Zapasach.

Grupa Archicom w pierwszym półroczu 2018 nie zawierała istotnych transakcji nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

1.6.9 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Wycena aktywów i zobowiązań finansowych od 1 stycznia 2018:

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

Wyszczególnienie	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 30.06.2018						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29 603	0	0	0	27 954	57 557
Pożyczki	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	125 796	0	0	0	0	125 796
Kategoria aktywów finansowych razem	**155 399**	**0**	**0**	**0**	**27 954**	**183 353**
Stan na 31.12.2017						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 466	0	0	0	33 264	42 730
Pożyczki	334	0	0	0	0	334
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 022	0	0	0	0	130 022
Kategoria aktywów finansowych razem	**139 822**	**0**	**0**	**0**	**33 264**	**173 086**

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

Wyszczególnienie	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 30.06.2018				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	198 394	0	0	198 394
Leasing finansowy	106	0	0	106
Pochodne instrumenty finansowe	0	452	0	452
Pozostałe zobowiązania	21 204	0	0	21 204
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	106 102	0	335 049	441 151
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	21 480	0	0	21 480
Leasing finansowy	115	0	0	115
Pochodne instrumenty finansowe	0	816	0	816
Kategoria zobowiązań finansowych razem	**347 401**	**1 268**	**335 049**	**683 718**

Stan na 31.12.2017				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	184 226	0	0	184 226
Leasing finansowy	159	0	0	159
Pochodne instrumenty finansowe	0	579	0	579
Pozostałe zobowiązania	20 977	0	0	20 977
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	105 021	0	223 484	328 505
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11 666	0	0	11 666
Leasing finansowy	149	0	0	149
Pochodne instrumenty finansowe	0	63	0	63
Kategoria zobowiązań finansowych razem	**322 198**	**642**	**223 484**	**546 325**

Tabela nr 11

Inwestycja	Stan na 30.06.2018	Stan na 31.12.2017
	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania
Wrocław:		
Olimpia Port	106 326	50 986
River Point	51 599	30 345
Cztery Pory Roku	38 423	18 653
Forma	34 922	6 895
Słoneczne Stabłowice	21 521	12 555
Róży Wiatrów	16 089	11 330
Młodnik	11 977	3 049
Księżno	11 746	27 494
Browar	4 785	-
Na Ustroniu	4 090	519
Ogrody Hallera	3 904	4 333
Tumskie Ogrody	517	363
Spirala Czasu	42	475
Poznań:		
Przylesie Marcelin	2 270	46 914
Gdynia:		
Rozewska	5 590	1 079
Łódź:		
Osiedle Łąkowa	6 245	589
Kraków:		
Nowe Dąbie	66	59
RAZEM	**320 112**	**215 638**

1.6.10 Należności i pożyczki

Tabela nr 12

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 31.12.2017					
Pożyczka oprocentowana	PLN		334	Wibor 1 M + marża	2018-01-14
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017			**334**		

Na dzień 30 czerwca 2018 roku nie występują salda pożyczek udzielonych

1.6.11 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 13

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.06.2018							
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2019-12-31	9 658	42 124	3 432	38 692
kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+marża	2020-01-28	158	689	435	254
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2019-03-30 / 2029-03-30	457	1 960	0	1 960
kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	2018-07-20	0	1	1	0
kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	2020-07-27	0	5	0	5
kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	2019-06-30	0	4 887	4 887	0
kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	2020-09-25	0	11 900	11 900	0
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01	0	54 753	0	54 753
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10	0	60 339	0	60 339
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-10	0	1	1	0
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-24	0	1	1	0
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-04-11	0	376	376	0
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31	0	19 891	0	19 891
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-01	0	5 080	80	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-02-01	0	6 373	123	6 250
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-09-01	0	5 096	96	5 000
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-01	0	6 398	148	6 250
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2018				**10 273**	**219 874**	**21 480**	**198 394**
Stan na 31.12.2017							
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2019-12-31	10 035	41 856	3 191	38 665
kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+marża	2020-01-28	208	873	416	457
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01	0	54 655	0	54 655
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-20	0	60 232	0	60 232
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-10	0	5 013	5 013	0
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-24	0	2 870	2 870	0
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-04-11	0	376	0	376
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31	0	19 841	0	19 841
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-09-01	0	5 096	96	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-01	0	5 080	80	5 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2017				**10 243**	**195 892**	**11 666**	**184 226**

W pierwszym półroczu 2018 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytu lub pożyczek jednocześnie Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów pożyczek i kredytów.

1.6.12 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Tabela nr 14

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	**Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek**
Kredyt zaciągnięty w BRE Bankiem Hipotecznym S.A. (obecnie mBank Hipoteczny SA) na realizacje 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 Raiffeisen-Polbank SA) na realizacje budynku biurowego West Forum IA (CRD/24135/07).	Hipoteka kaucyjna do wysokości 50.000.000 euro na prawie użytkowania 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 Rychtalskiej 5/ Ustronie 9.
Kredyt nieodnawialny na finansowanie kosztów budowy i Kredyt odnawialny na finansowanie VAT dotyczący inwestycji Księżno etap 1 budynki P1P2P3.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 34.063.500 zł oraz do kwoty 2.225.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwot kredytów (kredyt zamknięty w IV kwartale 2017; w 1 kwartale 2018 hipoteka została wykreślona).
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA na realizację inwestycji Olimpia Port budynki od M7 do M11, inwestycji Siena oraz inwestycji Róży Wiatrów bud. R1,R2,R3, R4, R5. W IV kwartale 2016 roku Spółki Grupy Archicom zrzekły się prawa do wykorzystania transz kredytu dotyczącego Inwestycji Siena oraz Olimpia Port M8A,M9,M10. W II kwartale 2017 roku Spółki Grupy Archicom zrzekły się prawa do wykorzystania transz kredytu dotyczącego Inwestycji Róży Wiatrów bud. R1,R2, R3 oraz Olimpia Port M7, M8B, M11. Do wykorzystania pozostała transza kredytu dotycząca inwestycji Róża Wiatrów bud. R4,R5.	W III kwartale 2017 roku wykreślono hipotekę łączną do kwoty 74.550.000 zł z nieruchomości inwestycji Olimpia Port budynki od M7 do M11, inwestycji Siena oraz inwestycji Róży Wiatrów budynki R1,R2,R3 oraz zmniejszono hipotekę łączną do kwoty 13.702.500 zł na nieruchomości inwestycji Róża Wiatrów budynki R4, R5.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA na realizację inwestycji River Point budynek KM3.	Hipoteka umowna do kwoty 43.550.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M14, M15.	Hipoteka umowna do kwoty 34.779.750 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Forma budynki A1, A2.	Hipoteka umowna do kwoty 76.050.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (kredyt zamknięty w II kwartale 2018; w III kwartale 2018 hipoteka została wykreślona).
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Księżno budynki P5P6P7.	Hipoteka umowna ustanowiona na pierwszym miejscu do kwoty 26.383.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
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 wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
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 na realizację inwestycji Cztery Porty Roku budynki J11, J12, J13.	Hipoteka umowna do kwoty 53.629.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek złożono w 1 kwartale 2018; wpisu dokonano w II kwartale 2018 roku).

1.6.13 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Tabela nr 15

Wyszczególnienie	30.06.2018	31.12.2017
Wartości niematerialne	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	11 063	11 438
Nieruchomości inwestycyjne	141 775	123 378
Aktywa finansowe (inne niż należności)		0
Zapasy	143 611	138 589
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	1 190	989
Środki pieniężne	46 442	49 887
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	**344 081**	**324 281**

1.6.14 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

MSR 34 wymaga zamieszczenia w śródrocznym sprawozdaniu finansowym wybranych ujawnień z MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji oraz MSSF 13 Ustalanie wartości godziwej. Ujawnienia te dotyczą wartości godziwej instrumentów finansowych wg ich klas oraz wg poziomów wartości godziwej.

Wartość godziwa wg klas aktywów i zobowiązań finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco (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 16

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2018		31.12.2017	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	0	0	334	334
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	57 557	57 557	42 730	42 730
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Papiery dłużne	0	0	0	0
Akcje spółek notowanych	0	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	0	0
Jednostki funduszy inwestycyjnych	0	0	0	0
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	125 796	125 796	130 022	130 022
Zobowiązania:				**0**
Kredyty w rachunku kredytowym	49 665	49 665	42 721	42 721
Kredyty w rachunku bieżącym	11 900	11 900	8	8
Pożyczki			0	0
Dłużne papiery wartościowe	158 308	158 308	153 163	153 163
Leasing finansowy	221	221	308	308
Pochodne instrumenty finansowe	1268	1268	642	642
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	462 355	462 355	349 482	349 482

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 spowodowałoby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

c. Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 30 czerwca 2018 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 30 czerwca 2018 roku Grupa Kapitałowa nie wykazywała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w kwotach netto.

1.6.15 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

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

Tabela nr 17

	30.06.2018	31.12.2017
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 601	22 469
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 480	2 101
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	14 121	20 368
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	1 862	-4 028
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	454	-564
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	-1664
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	9
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	16 437	14 121
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 786	17 601
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 349	3 480

Tabela nr 18

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia*	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 30.06.2018						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	3 276	1 314	0	0	0	4 590
Zapasy	8 811	924	0	0	0	9 735
Pozostałe aktywa	620	-460	0	0	0	160
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	796	-237	0	0		559
Pozostałe rezerwy	389	552	0	0	0	941
Pochodne instrumenty finansowe	523	0	454	0	0	977
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	268	338	0	0	0	606
Inne zobowiązania	211	-86	0	0	0	125
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	2 707	1 386	0	0	0	4 093
Razem	**17 601**	**3 731**	**454**	**0**	**0**	**21 786**
Stan na 31.12.2017						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	3 183	85	0	7	0	3 276
Zapasy	12 247	-3771	0	335	0	8 811
Pozostałe aktywa	628	-176	0	162	0	620
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	255	354	0	188	0	796
Pozostałe rezerwy	303	43	0	43	0	389
Pochodne instrumenty finansowe	1173	-86	-563	0	0	524
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	123	144	0	0	0	268
Inne zobowiązania	62	142	0	5	0	209
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	4 495	-1 787	0	0	0	2 707
Razem	**22 469**	**-5 054**	**-563**	**741**	**0**	**17 601**

Tabela nr 19

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia*	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 30.06.2018						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	227	642	0	0	0	869
zapasy	2223	526	0	0	0	2749
Pozostałe aktywa	490	663	0	0	0	1153
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	333	21	0	0	0	354
pozostałe zobowiązania	207	17	0	0	0	224
Razem	**3 480**	**1 869**	**0**	**0**	**0**	**5 349**
Stan na 31.12.2017						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	724	-524	0	27	0	227
zapasy	0	0	0	2223	0	2223
Pozostałe aktywa	708	-236	0	18	0	490
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	107	32	0	0	0	139
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	340	-340	0	0	0	0
Inne zobowiązania	221	44	0	136	0	401
Razem	**2 101**	**-1 022**	**0**	**2 405**	**0**	**3 480**

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 30.06.2018 wynosiła 21.786 tys. PLN (2017 rok: 17.601 tys. PLN). Najistotniejsze ujemne różnice przejściowe dotyczą pozycji nieruchomości inwestycyjnych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 4.590 tys. PLN), oraz zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 9.735 tys. PLN) oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 4.093 tys. PLN). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety spółek Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

1.6.16 Zapasy

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

Tabela nr 20

	30.06.2018	31.12.2017
Materiały	0	0
Półprodukty i produkcja w toku	643 151	514 049
Wyroby gotowe	113 982	156 637
Towary	0	1
Wartość bilansowa zapasów razem	**757 133**	**670 686**

Odpisy aktualzujące wartość zapasów

Tabela nr 21

	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Stan na początek okresu	1 357	1 065
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy odwrócone lub wykorzystane w okresie (-)	(160)	(354)
Inne zmiany	0	646
Stan na koniec okresu	**1 197**	**1 357**

Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

Tabela nr 22

	30.06.2018	31.12.2017
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA – hipoteka łączna na nieruchomościach zlokalizowanych we Wrocławiu	29 127	39 283
Kredyt w BZ WBK SA na realizację inwestycji Róży Wiatrów R4,R5	0	17 046
Kredyt w BZ WBK na realizację inwestycji Cztery Pory Roku bud. J11,J12,J13	0	0
Kredyt w BZ WBK na realizację inwestycji River Point bud. KM3	22 725	13 943
Kredyt w BZ WBK na realizację inwestycji Olimpia Port bud. M14, M15	21 528	17 211
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Kamieńskiego bud. A1,A2	0	27 592
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3B4B5	16 368	8 568
Kredyt w Banku Ochrony Środowiska SA na realizację inwestycji Księżno budynki P5,P6,P7	27 131	14 945
Kredyt w BZ WBK na realizację inwestycji Cztery Pory Roku bud. J11,J12,J13	26 732	0
Wartość bilansowa zapasów razem	**143 611**	**138 589**

1.6.17 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentują poniższe tabele:

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 23

	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Stan na początek okresu	8 853	7 312
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	25	2 193
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(223)	(285)
Odpisy wykorzystane (-)	0	(67)
Inne zmiany	0	(299)
Stan na koniec okresu	**8 655**	**8 853**

Należności stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Tabela nr 24

	30.06.2018	31.12.2017
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny SA (ul. Liskego)	205	41
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny Raiffeisen Polbank SA (West Forum IA)	985	948
Stan na koniec okresu	**1 190**	**989**

1.6.18 Środki pieniężne

Środki pieniężne podlegające ograniczeniom w dysponowaniu

Tabela nr 25

	30.06.2018	31.12.2017
Rachunki powiernicze i zablokowane	45 286	48 641
Kaucje	1 156	1 148
Wartość bilansowa środków pieniężnych razem	**46 442**	**49 789**

1.6.19 Kapitał własny

Tabela nr 26

	30.06.2018	31.12.2017
Liczba akcji	25 605 944	25 605 944
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	**256 059 440**	**256 059 440**

Na dzień 30 czerwca 2018 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 256.059.440,00 zł i dzielił się na 25.605.944 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

W okresie od 01 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku nie nastąpiły zmiany w kapitale podstawowym Spółki dominującej.

1.6.20 Udziały niedające kontroli

Tabela nr 27

	30.06.2018	31.12.2017
Archicom Polska SA (dawniej: mLocum SA)	29 352	26 650
Udziały niedające kontroli razem	**29 352**	**26 650**

1.6.21 Świadczenia i rezerwy pracownicze

a. Koszty świadczeń pracowniczych

Tabela nr 28

	30.06.2018	30.06.2017
Koszty wynagrodzeń	9 772	6 388
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 637	1 067
Koszty programów płatności akcjami	158	1 643
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	0	0
Koszty świadczeń pracowniczych razem	**11 567**	**9 099**

b. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Tabela nr 29

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1090	1560	0	0
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	982	1239	0	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1020	851	67	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 092	3 650	67	0
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	0	0	0	0
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	0	458	532
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	0	0	458	532
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	**3 092**	**3 650**	**525**	**532**

1.6.22 Pozostałe rezerwy

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

Tabela nr 30

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Rezerwy na sprawy sądowe	0	0	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	399	220	1 169	1 243
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	0	0	0	0
Inne rezerwy	1 972	1 636	118	0
Pozostałe rezerwy razem	**2 371**	**1 856**	**1 287**	**1 243**

Tabela nr 31

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku					
Stan na początek okresu	0	1 463	0	1 636	3 099
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	362	0	3 346	3 708
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	0	(257)	0	(2 442)	(2 699)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	(450)	(450)
Stan rezerw na dzień 30.06.2018 roku	**0**	**1 568**	**0**	**2 090**	**3 658**
za okres od 01.01 do 31.12.2017					
Stan na początek okresu	100	809	0	1 514	2 423
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	654	0	3 301	3 955
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	(883)	(883)
Wykorzystanie rezerw (-)	(100)	0	0	(2 521)	(2 621)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	225	225
Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku	**0**	**1 463**	**0**	**1 636**	**3 099**

Główną pozycją rezerw Grupy są rezerwy na naprawy gwarancyjne wynoszące na 30 czerwca 2018 roku 1 568 tys. zł, na 31 grudnia 2017 roku 1 463 tys. zł. Pozostałe rezerwy dotyczą rezerw na koszty bezpośrednie projektów deweloperskich.

1.6.23 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Zysk na akcję

Tabela nr 32

	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 30.06.2017
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 605 944	23 278 131
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 605 944	23 278 131
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	11 038	14 147
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,43	0,61
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,43	0,61
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,43	0,61
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,43	0,61
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	11 038	14 147
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,43	0,61
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,43	0,61

1.6.24 Dywidendy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 30 maja 2018 r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy z zysku netto za rok 2017 w łącznej wysokości 42.249.807,60 zł na wszystkie akcje spółki w liczbie 25.605.944 akcje tj. w kwocie 1,65 zł na 1 akcję (z zaliczeniem na poczet tej dywidendy kwoty 5.377.248,24 zł, tj. 0,21 zł na 1 akcję, wypłaconej akcjonariuszom w roku 2017 tytułem zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2017, co oznacza, że wypłacie w roku 2018 na rzecz akcjonariuszy podlega pozostała kwota: 36.872.559,36 zł, tj. 1,44 zł na 1 akcję). Dniem ustalenia prawa do dywidendy jest 5 czerwca 2018 roku, a dniem wypłaty dywidendy jest 19 czerwca 2018 roku.

1.6.25 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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.
- Archicom Property Sp. z o.o. w likwidacji
- Archicom Property Sp. z o.o. – S.K.A. w likwidacji
- DKR Holding Sp. z o.o. – Property - sp. k.(dawniej Archicom Property 2 Sp. z o.o.)
- DKR Holding Sp. z o. o.
- DKR Invest S.A.
- DKR Investment Sp. z o. o.
- P16 Inowrocławska 2 Sp. . z o.o. w likwidacji

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

- Dorota Jarodzka Śródka
- Kazimierz Śródka
- Rafał Jarodzki
- Tomasz Sujak
- Paweł Ruszczak
- Krzysztof Suskiewicz
- Krzysztof Andrulewicz (począwszy od 10 maja br.)
- Konrad Płochocki
- Artur Olender
- Tadeusz Nawracaj
- Jędrzej Śródka
- Marek Gabryjelski

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin kluczowego personelu kierowniczego

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

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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 wyniosło:

Tabela nr 33

	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 30.06.2017
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 458	653
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	2	0
Razem	**1 460**	**653**

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

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Tabela nr 34

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 30.06.2017	30.06.2018	31.12.2017
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	12	12	2	2
Kluczowego personelu kierowniczego	6	1	1	2
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 270	195	70	675
Razem	**1 288**	**208**	**73**	**679**

Tabela nr 35

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 30.06.2017	30.06.2018	31.12.2017
Zakup od:				
Jednostki dominującej *	432	27	432	0
Kluczowego personelu kierowniczego	466	587	51	128
Pozostałych podmiotów powiązanych	234	141	12	92
Razem	**1 132**	**755**	**495**	**220**

* W bieżącym okresie Grupa Kapitałowa ujęła 432 tys. zł kosztów finansowych dotyczących otrzymanych poręczeń i gwarancji od jednostki dominującej.

1.6.26 Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

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

Tabela nr 36

	30.06.2018	31.12.2017
Poręczenie spłaty zobowiązań	73 943	73 704
Gwarancje udzielone	11 618	12 158
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	0	0
Sprawy sporne i sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe razem	**85 561**	**85 862**

Dodatkowo w związku z transakcją zakupu akcji mLocum S.A. przez Archicom S.A. spółka DKR Investment sp. z o.o. zawarła umowę poręczenia z mBank S.A. na poczet zobowiązań Archicom S.A. za przejęte akcje mLocum S.A. Łączna kwota poręczenia wynosi: 82,1 mln zł. Szczegóły dotyczące samej transakcji zakupu akcji mLocum S.A. zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu za 2017 rok.

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.

1.6.27 Zdarzenia po dniu bilansowym

W ocenie Zarządu Archicom S.A. od daty zakończenia ostatniego okresu obrachunkowego, za który opublikowano dane finansowe (tj. 30 czerwca 2018 roku), nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Emitenta.

1.6.28 Pozostałe informacje

Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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: 31.12.2017: 4,17 PLN/EUR, 30.06.2018: 4,36 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01 - 30.06.2017: 4,25 PLN/EUR; 01.01 – 30.06.2018: 4,24 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 37

	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 30.06.2017
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	152 470	118 790	35 964	27 968
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19 539	17 423	4 609	4 102
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	17 502	16 483	4 128	3 881
Zysk (strata) netto	13 740	14 147	3 241	3 331
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	11 038	14 147	2 604	3 331
Zysk na akcję (PLN)	0,43	0,61	0,10	0,14
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,43	0,61	0,10	0,14
Średni kurs PLN / EUR w okresie	**X**	**X**	**4,2395**	**4,2474**
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	26 324	2 341	6 209	551
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10 712)	5 697	(2 527)	1 341
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(19 838)	68 535	(4 679)	16 136
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4 226)	76 573	(997)	18 028
Średni kurs PLN / EUR w okresie	**X**	**X**	**4,2395**	**4,2474**
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	1 147 158	1 031 928	263 013	247 411
Zobowiązania długoterminowe	227 317	211 198	52 118	50 636
Zobowiązania krótkoterminowe	471 268	347 045	108 049	83 206
Kapitał własny	448 573	473 685	102 846	113 569
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	419 221	447 036	96 116	107 180
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	**X**	**X**	**4,3616**	**4,1709**

Sprawozdanie z sytuacji finansowej prezentuje dane na 30 czerwca 2018 oraz dane porównywalne na 31 grudnia 2017.

Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabel nr 38

Stan na 30.06.2018

Posiadacz akcji stan na 30.06.2018	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	55,59%	20 442 003	64,26%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,35%	8 026 999	25,23%
seria: B1	6 207 502	24,24%	12 415 004	39,02%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,92%	4 843 950	15,23%
Aviva OFE	2 540 000	9,92%	2 540 000	7,98%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 987 493	15,57%	3 987 493	12,53%
RAZEM:	**25 605 944**	**100,00%**	**31 813 446**	**100,00%**

Tabela nr 38

Stan na 31.12.2019

Posiadacz akcji stan na 31.12.2017	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	55,59%	20 442 003	64,26%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,35%	8 026 999	25,23%
seria: B1	6 207 502	24,24%	12 415 004	39,02%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,92%	4 843 950	15,23%
Aviva OFE	2 540 000	9,92%	2 540 000	7,98%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 987 493	15,57%	3 987 493	12,53%
RAZEM:	25 605 944	**100,00%**	31 813 446	**100,00%**

1.6.29 Pozostałe informacje dodatkowe

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. pierwszego półrocza 2018 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 30 czerwca 2018 r. DKR Investment Sp. z o.o. i DKR Invest S.A., posiadały bezpośrednio, natomiast Dorota Jarodzka –Śródka, Kazimierza Śródka i Rafał Jarodzki posiadali pośrednio 19 078 451 szt. akcji Emitenta (stanowiących 74,51% kapitału

zakładowego Emitenta), uprawniających do 25.285.953 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 79,49% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta), w tym:

a) za pośrednictwem DKR Investment Sp. z o.o.:

- 6.207.502 akcji imiennych (stanowiących 24,24% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 12.415.004 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 39,02% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
- 8.026.999 akcji na okaziciela (stanowiących 31,35 % kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 8.026.999 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 25,23% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),

b) za pośrednictwem DKR Invest S.A.

- 4.843.950 akcji na okaziciela (stanowiących 18,92% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 4.843.950 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 15,23% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 14 września 2018 roku nie doszło do zmian w przedstawionej powyżej strukturze własności znacznych pakietów akcji.

Zestawienie stanu posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółki na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z osób

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 7.845 akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Paweł Ruszczak – posiada 14.260 akcji Emitenta. 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. 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.

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 powiązanymi 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

Za wyjątkiem poręczenia zawartego przez spółkę DKR Investment sp. z o.o. z mBank S.A. na poczet zobowiązań Archicom S.A. za przejęte akcje mLocum S.A. opisanych szczegółowo powyżej w punkcie dotyczącym zobowiązań warunkowych brak innych poręczeń i gwarancji które jednostkowo przekraczałyby 10% kapitałów własnych.

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

Brak

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

Strategia rozwoju Grupy Archicom zakłada:

- Umocnienie pozycji lidera na wrocławskim rynku nieruchomości,
- Kontynuację wypracowanej koncepcji budowy wieloetapowych mieszkaniowych osiedli społecznych,
- Rozwijanie działalności w segmencie deweloperskim w Krakowie, Poznaniu, Łodzi i Trójmieście w oparciu o spółkę Archicom Polska,
- Kontynuacja działalności na rynku nieruchomości komercyjnych (w sektorze powierzchni biurowej).

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

- Od strony podaży rynek deweloperski boryka się z problemem dostępności gruntów, jak i zakontraktowaniem sprawdzonych wykonawców. Dodatkowo problematyczny jest również wydłużający się proces przygotowywania inwestycji oraz uzyskania pozwoleń na budowę. Już dziś niektóre podmioty odczuwają wpływ ograniczenia wydawania decyzji o warunkach zabudowy, co skutkuje zmniejszającą się liczbą mieszkań dostępnych na rynku. W wynikach za Q2 2018 podaż pomimo nieznacznego wzrostu (+3,8%) w porównaniu do poprzedniego kwartału dalej znajduje się poniżej średniej z dwóch ostatnich lat (Rynek Mieszkaniowy w Polsce QII 2018 - REAS).
- Pomimo braku wyraźnych czynników makroekonomicznych hamujących popyt sprzedaż w Q2 2018 spadła o 15,2% w porównaniu do kwartału poprzedniego. Przyczynę tego należy upatrywać:
    - we wzroście średniej ceny, która w Q2 2018 w porównaniu do kwartału poprzedzającego zwiększyła się o 12,3% (Rynek Mieszkaniowy w Polsce QII 2018 - REAS). Wzrost tej ceny spowodowany jest głównie przez chęć zachowania marży. Widmo jej spadku spowodowane jest przez rosnące ceny wykonawstwa i kurczące się zasoby pracowników w budownictwie.
    - wydłużenia okresu przygotowawczego inwestycje – uzyskiwania stosownych opinii i uzgodnień właściwych organów, prowadzenia prac projektowych oraz postępowań administracyjnych.
- W długim okresie dodatkowo w ostatnich miesiącach pojawiło się widmo likwidacji otwartych rachunków powierniczych bez zabezpieczenia. Odcięcie drogi do takiego gromadzenia funduszy przez UOKiK może powodować w długim terminie wypchnięcie małych deweloperów z rynku a przez co jego konsolidacje i widmo kolejnych podwyżek cen.

Rynek wrocławski:

- Malejąca z kwartału na kwartał stopa bezrobocia (utrzymująca się na chwilę obecną na poziomie 2,2%) oraz rosnące przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw na całym Dolnym Śląsku (+7,4% w stosunku do roku poprzedniego) wskazuje na rosnącą zdolność nabywczą mieszkańców (GUS).

- Dzięki corocznemu napływowi studentów miasto jest trzecim ośrodkiem akademickim w Polsce co przyczynia się do upłynnienia rynku wtórnego oraz sprzyja rozwojowi najmu.
- Z roku na rok miasto rozbudowuje swój potencjał gospodarczy. Znajduje się w pierwszej piątce polskiego outsourcingu, gdzie osiedlają się firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu. W samym Q1 2018 przybyło we Wrocławiu aż 8 centrów usług wspólnych dzięki dostępowi do kadr oraz rozbudowanemu zapleczu biurowemu.
- Od strony podaży oraz popytu rynek wrocławski boryka się podobnymi problemami jak Polska. Wyniki za drugi kwartał 2018 roku obrazują spadek podaży o 22,5% (w stosunku do kwartału poprzedniego), co spowodowane jest problemami z zakupem gruntu w dogodnej cenie, wydłużającym się procesem przygotowania inwestycji oraz kontaktowaniem sprawdzonych wykonawców. Dodatkowo w związku z podwyżkami cen spadku sprzedaży w drugim kwartale (w analogicznym ujęciu) spadła o 23,3% (Rynek Mieszkaniowy w Polsce QII 2018 - REAS).

Zarówno pod względem sprzedaży oraz pod względem oferty Archicom zajmuje pozycje lidera na rynku wrocławskim.

Liderzy rynku wrocławskiego pod względem sprzedaży

Archicom	9,8%
Vantage Development	8,4%
Toscom Development	8,1%
Lokum Deweloper	5,2%
Profit Development	5,0%

Liderzy rynku wrocławskiego pod względem oferty

Archicom	18,9%
Lokum Deweloper	5,8%
Vantage Development	5,1%
I2 Development	4,4%

Sektor komercyjny (rynek biurowy) w Polsce i we Wrocławiu

W Polsce:

- Na koniec 2017 r. podaż na dziewięciu głównych rynkach biurowych (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin, Szczecin) w Polsce osiągnęła poziom 9,7 mln mkw. (Market Insights 2018 - Colliers International).
- W całym 2017 roku deweloperzy oddali do użytku ponad 700 tys. mkw. powierzchni biurowej, co było wynikiem o 18% mniejszym niż w poprzednim roku. Głównym powodem tego spadku była mniejsza podaż w Warszawie, która osiągnęła wartość 275 tys. mkw. Pozostałe miasta regionalne odnotowały poziom nowej podaży zbliżony do ubiegłego roku (Market Insights 2018 - Colliers International).
- Ilość wynajmowanej powierzchni w ubiegłym roku była rekordowa (1,5 mln mkw., +11% vs LY). Z czego większość popytu stanowiły nowe umowy. Jest to jeden z czynników, dzięki któremu dalej obserwujemy wysoką aktywność deweloperów. Obecnie ponad 1,8 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej jest w fazie budowy (Market Insights 2018 - Colliers International).
- Wskaźnik pustostanów dla projektów biurowych na największych rynkach Polski odnotował spadek o prawie 2pp.(12,7% vs 10,8%) (Market Insights 2018 - Colliers International).
- Czynsze wywoławcze jak i stawki efektywne pozostały stabilne na większości rynków. Średnie czynsze na rynku warszawskim kształtowały się pomiędzy 12 a 22 EUR/m² na miesiąc, natomiast w miastach regionalnych od 10 do 17 EUR/mkw. na miesiąc (Market Insights 2018 - Colliers International).

We Wrocławiu:

- W fazie realizacji znajduje się obecnie 237 tys. mkw., co jest drugim wynikiem wśród głównych rynków regionalnych (Market Insights 2018 - Colliers International).
- Współczynnik pustostanów jest niższy niż średnia krajowa (9,4%) i zanotował również większy spadek r/r (3,1 pp.) (Market Insights 2018 - Colliers International).
- Popyt jest o 36% wyższy niż w roku ubiegłym. W 2017 roku podpisano umowy na prawie 170 tys. mkw. Były to głównie nowe umowy a transakcje w budynkach nieukończonych stanowiły blisko 30% popytu (Market Insights 2018 - Colliers International).
- Dostępna podaż lokali biurowych jest na drugim miejscu w Polsce – oferując 905,8 tys. mkw. w 2017 (Market Insights 2018 - Colliers International).

W sektorze mieszkaniowym Grupa będzie kontynuować działalność rozwijając ideę budowy wieloetapowych osiedli społecznych. Grupa Archicom zamierza w dalszym ciągu koncentrować się na dywersyfikacji geograficznej (w ramach lokalnego rynku – w różnych dzielnicach Wrocławia) i segmentowej. Grupa zamierza systematycznie uzupełniać bank gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach i rozpoczynać na nich kolejne inwestycje w najbliższych latach.

Strategia Grupy Archicom w sektorze komercyjnym (biurowym) zakłada pełny developing projektu, tj. jego budowę, komercjalizację (wynajem powierzchni) oraz zbycie projektu funduszowi inwestycyjnemu lub zatrzymanie go w swoim portfolio. Grupa będzie kontynuowała swoją działalność koncentrując się na pozyskaniu najemców krajowych i zagranicznych za pośrednictwem swoich kanałów sprzedażowych oraz poprzez współpracę z międzynarodowymi i lokalnymi agentami nieruchomości. Grupa Archicom dysponuje odpowiednią kadrą z wieloletnim doświadczeniem w obsłudze najemców, projektowaniu i realizacji powierzchni biurowych oraz sprzedaży produktów inwestycyjnych funduszom inwestycyjnym.

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 polegają 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 za pierwsze półrocze 2018 nie wystąpiły żadne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

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

Brak

2. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A

2.1 Jednoskowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	SF	SF
AKTYWA	**30.06.2018**	**31.12.2017**
Aktywa trwałe		
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	25 012	25 461
Rzeczowe aktywa trwałe	837	884
Nieruchomości inwestycyjne	4 066	4 035
Inwestycje w jednostkach zależnych	314 474	314 831
Należności i pożyczki	457 101	464 086
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 092	4 114
Aktywa trwałe	**806 582**	**813 411**
Aktywa obrotowe		
Zapasy	0	0
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 340	11 084
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	403	0
Pożyczki	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	172	175
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 073	19 716
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa obrotowe	**8 988**	**30 975**
Aktywa razem	**815 570**	**844 386**

	SF	SF
PASYWA	**30.06.2018**	**31.12.2017**
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	256 059	256 059
Akcje własne (-)	-178	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	253 833	253 836
Pozostałe kapitały	18 206	2 925
Zyski zatrzymane:	10 350	51 877
- zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10 350	57 254
- odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	0	(5 377)
Kapitał własny	**538 270**	**564 697**
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	241 064	235 901
Leasing finansowy	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe zobowiązania	104	104
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 943	8 640
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	86	86
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	468	477
Zobowiązania długoterminowe	**252 665**	**245 208**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23 394	24 741
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1 051
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	378	7 883
Leasing finansowy	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	837	785
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	26	19
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	**24 635**	**34 481**
Zobowiązania razem	**277 300**	**279 689**
Pasywa razem	**815 570**	**844 386**

2.2 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	SF 30.06.2018	SF 30.06.2017
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	**6 640**	**7 708**
Przychody ze sprzedaży produktów	0	0
Przychody ze sprzedaży usług	6 640	7 708
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0
Koszt własny sprzedaży	**344**	**335**
Koszt sprzedanych produktów	0	0
Koszt sprzedanych usług	344	335
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**6 296**	**7 373**
Koszty sprzedaży	1 667	821
Koszty ogólnego zarządu	5 420	5 128
Pozostałe przychody operacyjne	72	2 903
Pozostałe koszty operacyjne	140	2 923
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**-859**	**1 404**
Przychody finansowe	19 611	26 318
Koszty finansowe	7 077	6 811
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**11 675**	**20 912**
Podatek dochodowy	1 325	5 039
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**10 350**	**15 873**
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	**10 350**	**15 873**

2.3 Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	SF 30.06.2018 PLN / akcję	SF 30.06.2017 PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	0,40	0,68
- rozwodniony	0,40	0,68
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	0,40	0,68
- rozwodniony	0,40	0,68

2.4 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SF	SF
	30.06.2018	30.06.2017
Zysk (strata) netto	**10 350**	**15 873**
Pozostałe całkowite dochody	0	0
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego	0	0
Przeszacowanie środków trwałych	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	0	0
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego	0	0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	0	0
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	0	0
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	0	0
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	0	0
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	0	0
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	0	0
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	0	0
Całkowite dochody	**10 350**	**15 873**

2.5 Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	**256 059**	**0**	**253 836**	**2 925**	**51 877**	**564 697**	**564 697**
Zakup akcji własnych	0	(178)	0	0	0	(178)	(178)
Emisja akcji	0	0	(3)	0	0	(3)	(3)
Wycena opcji (program płatności akcjami)	0	0	0	277	0	277	277
Dywidendy	0	0	0	0	(36 873)	(36 873)	(36 873)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	15 004	(15 004)	0	0
Razem transakcje z właścicielami	**0**	**(178)**	**(3)**	**15 281**	**(51 877)**	**(36 777)**	**(36 777)**
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku	0	0	0	0	10 350	10 350	10 350
Razem całkowite dochody	**0**	**0**	**0**	**0**	**10 350**	**10 350**	**10 350**
Saldo na dzień 30.06.2018 roku	**256 059**	**(178)**	**253 833**	**18 206**	**10 350**	**538 270**	**538 270**

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	**232 781**	**0**	**241 751**	**406**	**19 119**	**494 058**	**494 058**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2017 roku							
Wycena opcji (program płatności akcjami)	0	0	0	1 643	0	1 643	1 643
Dywidendy	0	0	0	0	(18 623)	(18 623)	(18 623)
Razem transakcje z właścicielami	**0**	**0**	**0**	**1 643**	**(18 623)**	**(16 980)**	**(16 980)**
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku	0	0	0	0	15 873	15 873	15 873
Razem całkowite dochody	**0**	**0**	**0**	**0**	**15 873**	**15 873**	**15 873**
Saldo na dzień 30.06.2017 roku	**232 781**	**0**	**241 751**	**2 049**	**16 369**	**492 951**	**492 951**

2.6 Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SF	SF
	30.06.2018	30.06.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**11 675**	**20 912**
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	125	125
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	509	402
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	(39)
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	73	44
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(99)	1
Koszty odsetek	6 057	5 893
Przychody z odsetek i dywidend	(19 050)	(25 974)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	158	1 643
Korekty razem	**(12 227)**	**(17 903)**
Zmiana stanu zapasów	0	0
Zmiana stanu należności	5 452	16 789
Zmiana stanu zobowiązań	(2 346)	(8 241)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	1 481	3 442
Zmiany w kapitale obrotowym	**4 587**	**11 990**
Zapłacony podatek dochodowy	(1 481)	(8 297)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**2 554**	**6 702**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(59)	(148)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(114)	(97)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	6	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(44)	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	8 193
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	118	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	39 960	15 070
Pożyczki udzielone	(22 000)	(72 553)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	37
Otrzymane odsetki	516	3
Otrzymane dywidendy	4 923	3 000
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**23 306**	**(46 494)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	(178)	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		59 345
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(7 863)	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	12 600	62 521
Spłaty kredytów i pożyczek	(9 515)	(3 000)
Odsetki zapłacone	(3 145)	(3 017)
Dywidendy wypłacone	(36 873)	(18 622)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**(44 974)**	**97 227**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**(19 114)**	**57 435**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 716	2 326
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(4)	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**1 069**	**59 761**

2.7 Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

Tabela nr 1

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 30.06.2017	30.06.2018	31.12.2017
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	0	4	0	2
Jednostki zależnej	6 889	10 339	4 284	10 214
Jednostki stowarzyszonej	0	0	0	0
Wspólnego przedsięwzięcia	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	7	0	1	0
Pozostałych podmiotów powiązanych	75	88	47	100
Razem	**6 971**	**10 431**	**4 332**	**10 316**

Dodatkowo w prezentowanym okresie Archicom S.A. rozpoznał przychód finansowy z tytułu dywidend na kwotę 7 654 tys. zł.

Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

Tabela nr 2

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 30.06.2017	30.06.2018	31.12.2017
Zakup od:				
Jednostki dominującej	405	0	405	0
Jednostki zależnej	889	728	295	169
Jednostki stowarzyszonej	0	0	0	0
Wspólnego przedsięwzięcia	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	429	370	0	11
Pozostałych podmiotów powiązanych	230	137	8	36
Razem	**1 953**	**1 235**	**708**	**217**

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

Tabela nr 3

	30.06.2018		od 01.01 do 30.06.2018	31.12.2017		od 01.01 do 30.06.2017
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej	0	0	0	0	0	0
Jednostce zależnej	22 000	457 101	11 396	160 625	464 086	8 877
Jednostce stowarzyszonej	0	0	0	0	0	0
Wspólnemu przedsięwzięciu	0	0	0	0	0	0
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	0	0	0	0	0	0
Pozostałym podmiotom powiązanym	0	0	0	0	0	0
Razem	**22 000**	**457 101**	**11 396**	**160 625**	**464 086**	**8 877**

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

Tabela nr 4

	30.06.2018		od 01.01 do 30.06.2018	31.12.2017		od 01.01 do 30.06.2017
	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej	0	0	0	29 010	0	66
Jednostki zależnej	12 600	106 082	2 199	28 940	100 798	3 347
Jednostki stowarzyszonej	0	0	0	0	0	0
Wspólnego przedsięwzięcia	0	0	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	0	0	0	0	0	0
Pozostałych podmiotów powiązanych	0	0	0	7 071	0	0
Razem	**12 600**	**106 082**	**2 199**	**65 021**	**100 798**	**3 413**

Za wyjątkiem transakcji prezentowanych w powyższych notach w bieżącym okresie nie wystąpiły żadne inne istotne przychody i koszty z podmiotami powiązanymi prezentowane w działalności finansowej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów spółki Archicom S.A. w działalności finansowej.

Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

Tabela nr 5

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 30.06.2017
Wartość brutto saldo na początek okresu	**464 086**	**335 241**
Połączenie jednostek gospodarczych	0	0
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	22 000	72 553
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	11 491	8 877
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(40 476)	(15 073)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Wartość brutto saldo na koniec okresu	**457 101**	**401 598**
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	0	5
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	0	(3)
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**0**	**2**
Wartość bilansowa na koniec okresu	**457 101**	**401 596**

W okresie 01.06 – 30.06.2018 rok spółka ujęła 467 tys. PLN kosztów związanych z ujęciem odpisu aktualizującego udziały w jednostkach zależnych.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostały opisane w Tabeli nr 15 do Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Tabela nr 6

Zmiana wartości bilansowej pożyczek zaciągniętych	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 30.06.2017
Wartość brutto saldo na początek okresu	**100 798**	**130 377**
Połączenie jednostek gospodarczych	0	0
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	12 600	62 521
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	2 199	3 429
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(9 515)	(4 469)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Wartość brutto saldo na koniec okresu	**106 082**	**191 858**
Odpisy z tytułu utraty wartości	0	0
Saldo na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**0**	**0**
Wartość bilansowa na koniec okresu	**106 082**	**191 858**

3. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 13 września 2018 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
13.09.2018	Krzysztof Andrulewicz	Prezes Zarządu	
13.09.2018	Dorota Jarodzka-Śródka	Wiceprezes Zarządu	
13.09.2018	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
13.09.2018	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
13.09.2018	Paweł Ruszczak	Członek Zarządu	
13.09.2018	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
13.09.2018	Dorota Stahl		