



2019

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.
ZA III KWARTAŁ 2019 ROKU**



1.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	5
3.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
5.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
6.	DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
6.1.	Informacje ogólne	10
6.2.	Informacje o Grupie Kapitałowej	12
6.3.	Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości	17
6.4.	Znaczące zdarzenia i transakcje	20
6.5.	Segmenty operacyjne	28
6.6.	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	29
6.7.	Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	29
6.8.	Wartość firmy	30
6.9.	Wartości niematerialne	30
6.10.	Rzeczowe aktywa trwałe	31
6.11.	Nieruchomości Inwestycyjne	33
6.12.	Aktywa oraz zobowiązania finansowe	35
6.13.	Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	37
6.14.	Zobowiązania zabezpieczone hipoteką	38
6.15.	Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	39
6.16.	Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych	39
6.17.	Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczone	40
6.18.	Zapasy	42
6.19.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43
6.20.	Środki pieniężne	44
6.21.	Kapitał własny	44
6.22.	Udziały niedające kontroli	45
6.23.	Świadczenia i rezerwy pracownicze	45
6.24.	Pozostałe rezerwy	46
6.25.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	47
6.26.	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	48
6.27.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	49
6.28.	Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	51
6.29.	Zdarzenia po dniu bilansowym	51
6.30.	Pozostałe informacje	53
7.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.	60
7.1.	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	60
7.2.	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku	62
7.3.	Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	62
7.4.	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	63
7.5.	Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	64
7.6.	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	65
7.7.	Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego	66
8.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	69





1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	tabela	SSF	SSF
		30.09.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		-	-
Wartości niematerialne	3,4	1 606	2 224
Rzeczowe aktywa trwałe	6,7	35 383	14 839
Nieruchomości inwestycyjne	9	140 193	189 366
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		8 487	-
Należności i pożyczki	10,12	9 328	295
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		770	1 304
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17,18	20 446	22 482
Aktywa trwałe razem		216 213	230 510
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	793 536	716 135
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10,16,23-25	73 919	55 019
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 224	2 114
Pochodne instrumenty finansowe	16	172	131
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 583	1 738
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16,26	160 425	165 792
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa obrotowe razem		1 032 859	940 929
Aktywa razem		1 249 072	1 171 439



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASYWA	tabela	SSF	SSF
		30.09.2019	31.12.2018
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	28	257 423	257 423
Akcje własne (-)	29	(962)	(962)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 497	134 497
Pozostałe kapitały		(115 422)	(107 249)
Zyski zatrzymane:		222 209	177 663
- zysk (strata) z lat ubiegłych		158 580	124 661
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		80 058	53 002
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		(16 429)	-
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		497 745	461 372
Udziały niedające kontroli	30	29 969	29 674
Kapitał własny		527 714	491 046
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11,13	185 010	176 446
Zobowiązania z tytułu leasingu	11,16	13 944	43
Pochodne instrumenty finansowe	11,16	-	-
Pozostałe zobowiązania	11,16,35	27 846	24 164
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17,19	8 811	4 748
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	653	697
Pozostałe rezerwy długoterminowe	33,34	9 816	10 225
- w tym rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z odsetkami		8 179	7 594
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
Zobowiązania długoterminowe		246 080	216 323
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11,16,36	405 937	359 519
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	37	310 903	302 741
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 193	4 721
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11,13	55 059	90 134
Zobowiązania z tytułu leasingu	11,16	1 787	117
Pochodne instrumenty finansowe	11,16	-	339
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	4 155	4 273
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	33,34	7 031	4 967
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		116	-
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		475 278	464 070
Zobowiązania razem		721 358	680 393
Pasywa razem		1 249 072	1 171 439





2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	SSF	SSF	SSF	SSF
	01.07- 30.09.2019	01.01- 30.09.2019	01.07- 30.09.2018	01.01- 30.09.2018
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	127 494	423 024	67 131	219 601
Przychody ze sprzedaży produktów	124 310	414 793	64 104	210 492
Przychody ze sprzedaży usług	2 967	8 010	3 027	9 109
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	217	221	-	-
Koszt własny sprzedaży	82 380	291 299	53 201	164 457
Koszt sprzedanych produktów	80 564	287 025	51 670	160 177
Koszt sprzedanych usług	1 600	4 052	1 531	4 280
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	216	222	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	45 114	131 725	13 930	55 144
Koszty sprzedaży	2 989	8 351	2 835	8 446
Koszty ogólnego zarządu	10 660	30 430	7 360	23 102
Pozostałe przychody operacyjne	1 171	2 991	16 528	17 362
Pozostałe koszty operacyjne	307	5 438	16 911	18 067
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	21 060	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	32 329	111 557	3 352	22 891
Przychody finansowe	242	1 448	452	1 346
Koszty finansowe	3 011	7 400	1 661	4 592
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	(13)	(13)	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	29 547	105 592	2 143	19 645
Podatek dochodowy	8 925	23 764	32	3 794
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	20 622	81 828	2 111	15 851
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	20 622	81 828	2 111	15 851
Zysk (strata) netto przypadający:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	20 221	80 058	1 983	13 021
- podmiotom niekontrolującym	401	1 770	128	2 830

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

	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018
z działalności kontynuowanej		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,12	0,51
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,12	0,51
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,12	0,51
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,12	0,51



3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	SSF	SSF	SSF	SSF
	01.07- 30.09.2019	01.01- 30.09.2019	01.07- 30.09.2018	01.01- 30.09.2018
Zysk (strata) netto	20 622	81 828	2 111	15 851
Pozostałe całkowite dochody				
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego				
Przeszacowanie środków trwałych	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego				
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(113)	709	1 624	(989)
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	63	2 226	114	339
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	(9)	671	338	(115)
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(41)	2 264	1 399	(535)
Całkowite dochody	20 581	84 092	3 510	15 316
Całkowite dochody przypadające:				
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	20 180	82 322	3 382	12 486
- podmiotom niekontrolującym	401	1 770	128	2 830



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 01.01.2019 roku	257 423	(962)	134 497	(107 249)	177 663	461 372	29 674	491 046
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2019 roku								
Dywidendy i zaliczki na dywidendy*	-	-	-	(10 437)	(35 512)	(45 949)	(1 475)	(47 424)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	(10 437)	(35 512)	(45 949)	(1 475)	(47 424)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku	-	-	-	-	80 058	80 058	1 770	81 828
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku	-	-	-	2 264	-	2 264	-	2 264
Razem całkowite dochody	-	-	-	2 264	80 058	82 322	1 770	84 092
Saldo na dzień 30.09.2019 roku	257 423	(962)	134 497	(115 422)	222 209	497 745	29 969	527 714

* Pozycja uwzględnia również zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2019, szerzej opisaną w punkcie 6.26

	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 30.09.2018 roku								
Emisja akcji	1 364	-	-	-	-	1 364	-	1 364
Koszty emisji akcji	-	-	(3)	-	-	(3)	-	(3)
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) oraz celem umorzenia	-	(220)	-	-	-	(220)	-	(220)
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	(654)	-	(654)	-	(654)
Dywidendy	-	-	-	-	(36 873)	(36 873)	-	(36 873)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	15 004	(15 004)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	1 364	(220)	(3)	14 350	(51 877)	(36 386)	-	(36 386)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku	-	-	-	-	13 021	13 021	2 830	15 851
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku	-	-	-	(535)	-	(535)	-	(535)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(535)	13 021	12 486	2 830	15 316
Saldo na dzień 30.09.2018 roku	257 423	(572)	134 497	(105 895)	137 682	423 136	29 480	452 616





5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	SSF	SSF
	01.01-30.09.2019	01.01-30.09.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	105 592	19 645
<i>Korekty:</i>		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 434	694
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	645	497
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(21 060)	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	232	339
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(3 056)	(187)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 955	303
Koszty odsetek	2 161	2 701
Przychody z odsetek i dywidend	(1 177)	(1 180)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	(160)
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	13	-
Korekty razem	(18 853)	3 007
Zmiana stanu zapasów	(65 476)	(119 745)
Zmiana stanu należności	(21 026)	(2 639)
Zmiana stanu zobowiązań	37 065	171 198
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	3 484	6 949
Zmiany w kapitale obrotowym	(45 953)	55 763
Zapłacony podatek dochodowy	(21 469)	(7 381)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 317	71 034
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(28)	(688)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(836)	(549)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	907	904
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(27 277)	(28 364)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	87 397	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(8 500)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	332
Pożyczki udzielone	(7 115)	-
Otrzymane odsetki	1 261	1 170
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	45 809	(27 195)



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	SSF	SSF
	01.01-30.09.2019	01.01-30.09.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	1 364
Nabycie akcji własnych	-	(713)
Wydatki z tytułu spłaty zobowiązań leasingowych PWUG oraz długoterminowego wynajmu powierzchni*	(2 323)	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	60 000	84 700
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(66 225)	(22 374)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	38 471	24 193
Spłaty kredytów i pożyczek	(57 768)	(17 258)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu z wyłączeniem PWUG oraz długoterminowego wynajmu powierzchni*	(124)	(124)
Odsetki zapłacone	(11 528)	(7 587)
Dywidendy wypłacone	(30 996)	(36 873)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(70 493)	25 328
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 367)	69 167
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	165 792	130 022
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	160 425	199 189

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



6. DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. Informacje ogólne

6.1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

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

6.1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 25 listopada 2019 roku wchodził:

Krzysztof Andrulewicz – Prezes Zarządu
Dorota Jarodzka-Śródka – Wiceprezes Zarządu
Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu
Tomasz Sujak – Członek Zarządu
Artur Więznowski – Członek Zarządu
Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- Dnia 26 czerwca 2019 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pawła Ruszczaka z pełnienia funkcji Członka Zarządu w Spółce ze skutkiem na dzień 18 września 2019 r.,
- Dnia 9 września 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Artura Więznowskiego ze skutkiem na dzień 18 września 2019 r.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 25 listopada 2019 roku wchodził:

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





Z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki tj. dnia 19 czerwca 2019 roku wygasły mandaty członków Rady Nadzorczej Spółki oraz zakończyła się pierwsza kadencja Rady Nadzorczej Spółki, w skład której wchodziłi:

- 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

Dnia 19 czerwca 2019 roku na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki do składu Rady Nadzorczej Spółki drugiej kadencji, na wspólną pięcioletnią kadencję, powołani zostali:

- Artur Olender** – Członek Rady Nadzorczej
- Marek Gabryjelski** – Członek Rady Nadzorczej
- Konrad Płochocki** – Członek Rady Nadzorczej
- Jędrzej Śródka** – Członek Rady Nadzorczej
- Kazimierz Śródka** – Członek Rady Nadzorczej

Dnia 12 lipca 2019 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej Spółki na którym dokonano wyboru:

- Artur Olender** – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Marek Gabryjelski** – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Konrad Płochocki** – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej





6.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

6.2.1. Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

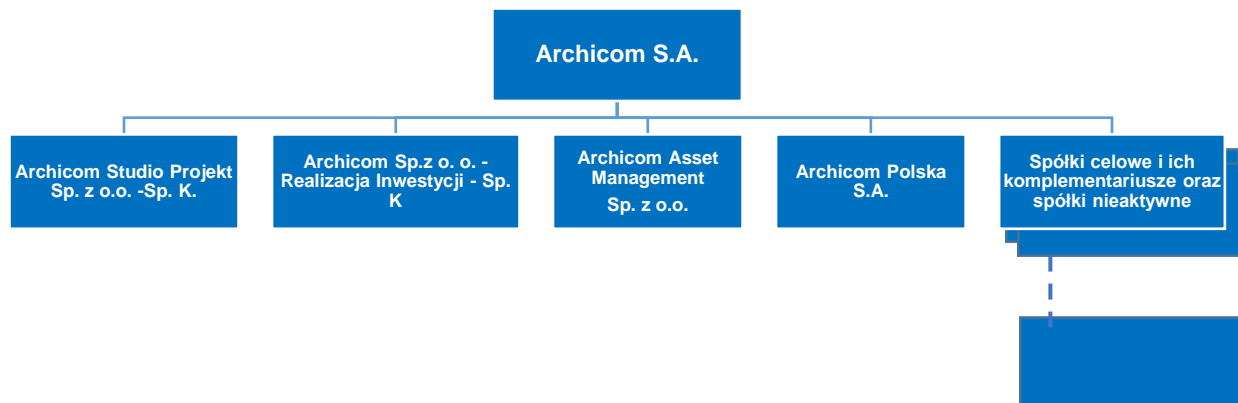
- budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- budowa, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem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

6.2.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. wchodzi podmiot dominujący, tj Archicom S.A. oraz m. in. następujące spółki operacyjne:

Nazwa spółki	Zakres działalności
Archicom S.A.	Podmiot dominujący, zajmuje się działalnością marketingową i sprzedażą.
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

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





W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 30 września 2019 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne i współzależne:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Spółki Zależne				
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 35.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 8.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,80% bezpośrednio; 99,20% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom Stabłowice sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. – Stabłowice – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. – Jagodno 5 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszwice sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszwice 1 sp. z o.o. (dawniej: Bartoszwice sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725093	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 532.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000520568	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 2 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 3 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (90%).
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000759742	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000761499	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000726003	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 8 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000777643	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000777145	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 12 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 14 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
	Wrocław	KRS: 0000612467		Suma wniesionych wkładów: 1.369.432 zł.





Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 15 sp. k.			96,28% bezpośrednio 3,72% pośrednio	Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 1.318.432 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 1 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 2 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 3 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000746441	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000768227	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 551.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90,75%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,18%), Archicom Holding sp. z o.o. (9,07%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. - Marina 1 S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272531	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.070.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. Faza IV – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523387	98,49% bezpośrednio; 1,51% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 3.368.626,39 zł Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.317.626,39 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000528976	99,86% bezpośrednio; 0,14% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 711.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 710.000 zł).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609346	99,96% bezpośrednio; 0,04% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.400.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.399.000 zł).
Archicom Loft Platinum sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Loft Platinum sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000285674	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Marina 1 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000306165	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 2 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000285515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 3 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000776919	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 500.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 4 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina sp. z o.o. sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722075	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina 2 sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725986	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (96,01%) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (3,99%).
TN Stabłowice sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000285846	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
TN Stabłowice 1 sp. z o.o. (dawniej: TN Stabłowice sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725250	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.134.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,58%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (0,42%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Byczyńska sp. z o.o. sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725430	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%).



Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio	Kapitał zakładowy: 56.000 zł. Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000311963	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o. (dawniej: Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o. (dawniej: Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Kamieńskiego sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (13,79%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 77.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 67.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (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 10 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Altona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A. (100%).
Archicom RW sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. RW sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	79,99% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (79,99%), pozostali (20,01%).
Spółki Współkontrolowane				
Karpacka Invest sp. z o.o. *	Łódź	KRS: 0000802885	40,00% współzależna pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.000.000 zł. Udziałowcy: Archicom Polska S.A. (50%), Zakłady Chemiczne "Organika" S.A. (50%).

* Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, jednostka współzależna pośrednio konsolidowana jest metodą praw własności

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. w strukturze Grupy Archicom doszło do następujących zmian:

- otwarto likwidację spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Marina sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Marina 1 sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Marina 2 sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą TN Stabłowice sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Bartoszowice sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Byczyńska sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Jagodno sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Loft Platinum sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.





- przekształcenie spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k. w spółkę pod firmą Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Loft Platinum sp. z o.o. – sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Marina sp. z o.o. – 3 - sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Marina 3 sp. z o.o.
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Residential sp. z o.o. z kwoty 5.000,00 zł do kwoty 35.000,00 zł poprzez ustanowienie 600 nowych udziałów
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Asset Management sp. z o.o. z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 67.000,00 zł poprzez ustanowienie 17 nowych udziałów
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Investment sp. z o.o. z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 77.000,00 zł poprzez ustanowienie 27 nowych udziałów
- podwyższono wkład komandytariusza w spółce pod firmą Archicom Studio Projekt sp. z o.o. z kwoty 99.000,00 zł do kwoty 2.399.000,00 zł
- podwyższono wkład komandytariusza w spółce pod firmą Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. z kwoty 486.000,00 zł do kwoty 10.486.000,00 zł
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Bartoszowice 1 sp. z o.o. z kwoty 472.400,00 zł do kwoty 532.400,00 zł poprzez ustanowienie 1.200 nowych udziałów
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Residential 2 sp. z o.o. z kwoty 5.000,00 zł do kwoty 8.000,00 zł poprzez ustanowienie 60 nowych udziałów
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Space Investment sp. z o.o. z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 56.000,00 zł poprzez ustanowienie 120 nowych udziałów
- obniżono kapitał zakładowy w spółce pod firmą TN Stabłowice 1 sp. z o.o. z kwoty 4.790.200,00 zł do kwoty 2.134.050,00 zł poprzez umorzenie 53.123 udziałów
- spółka pod firmą Archicom Marina 1 sp. z o.o. w likwidacji zbyła na rzecz spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komplementariusza w spółce pod firmą Archicom Marina 1 sp. z o.o. – S.K.A.
- spółka pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. w likwidacji zbyła na rzecz spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komplementariusza w spółce pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k.
- zmieniono firmę spółki Archicom Marina 1 sp. z o.o. – S.K.A. na Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Marina 1 S.K.A.
- zmieniono firmę spółki Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k. na Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 15 sp. k.
- spółka pod firmą Archicom Marina sp. z o.o. w likwidacji zbyła na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Marina 3 sp. z o.o.
- spółka pod firmą Bartoszowice sp. z o.o. w likwidacji zbyła na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Bartoszowice 1 sp. z o.o.
- spółka pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji zbyła na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.
- spółka pod firmą Archicom Byczyńska sp. z o.o. w likwidacji zbyła na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.



- spółka pod firmą Archicom Marina 2 sp. z o.o. w likwidacji zbyła na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Marina 5 sp. z o.o.
- spółka pod firmą Archicom Loftly Platinum sp. z o.o. w likwidacji zbyła na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Loftly Platinum 1 sp. z o.o.
- spółka pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji zbyła na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.
- spółka pod firmą Archicom Marina sp. z o.o. w likwidacji zbyła na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Marina 4 sp. z o.o.
- spółka pod firmą TN Stabłowice sp. z o.o. w likwidacji zbyła na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą TN Stabłowice 1 sp. z o.o.
- zawieszono spółkę pod firmą Karpacka sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi w której 50% udziałów objęła spółka pod firmą Archicom Polska S.A. z siedzibą w Łodzi
- zmieniono firmę spółki Karpacka sp. z o.o. na Karpacka Invest sp. z o.o.

6.3. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.3.1. Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 01 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 25 listopada 2019.

6.3.2. Podstawa sporządzenia

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

Skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 9 miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa.

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

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

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy, z wyłączeniem spółek celowych po zakończeniu inwestycji przeznaczonych do procesu likwidacji bądź spółek aktualnie znajdujących się w procesie likwidacji.

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



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

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

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

Nowy MSSF 16 „Leasing”

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

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

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

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

Wpływ zastosowania MSSF 16 „Leasing” na Sprawozdanie Finansowe Grupy

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

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

- Stopa dyskonta: 6,20%

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



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

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

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

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



6.4. Znaczące zdarzenia i transakcje

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

- **10 stycznia 2019 r.** - spółka zależna Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 11 spółka komandytowa zawarła umowę nabycia nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu, o powierzchni ok. 4,9 ha za cenę netto 47.530.000,00 zł. Na zakupionych nieruchomościach spółka zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną na ok. 801 mieszkań.
- **7 lutego 2019 r.** – spółka zależna Archicom Stabłowice Spółka z o.o. zawarła z osobą prawną przedwstępny umowę na zakup nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, o powierzchni 0,8922 ha (wraz z dokumentacją projektową), za cenę netto 2.700.000,00 zł. Na wskazanej wyżej nieruchomości nabywca zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną, na ok. 75 mieszkań. Dnia 14 marca 2019 r. zawarta została umowa przyrzeczona.
- **15 marca 2019 r.** – spółka zależna Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła umowę nabycia nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, o powierzchni ok. 0,3270 ha za cenę netto 7.500.000,00 zł. Na zakupionej nieruchomości planowana jest realizacja budynku zamieszkania zbiorowego.
- **20 marca 2019 r.** - jednostka zależna - Archicom Polska S.A. zawarła umowę przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Stegnie. Nieruchomość o powierzchni 1,2744 ha została nabyta za cenę 5,8 mln zł netto. Na przedmiotowej nieruchomości Archicom Polska S.A. planuje zrealizować zabudowę przeznaczoną pod turystykę pobytową.
- **12 czerwca 2019 r.** - spółka zależna Archicom Nieruchomości 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową, dotyczącą drugiego etapu projektu „City Forum” we Wrocławiu pod nazwą „City Forum A” obejmującą: kredyt budowlany na kwotę 17.146.000,00 EURO z terminem ostatecznej spłaty do 12 miesięcy od dnia uzyskania decyzji pozwolenia na użytkowanie dla Inwestycji, jednak nie później niż do dnia 30 marca 2022 roku przeznaczony na finansowanie i refinansowanie nakładów Inwestycji w kwocie netto, kredyt VAT na kwotę 4.000.000,00 PLN z terminem ostatecznej spłaty do Dnia Ostatecznej Spłaty Kredytu Budowlanego, przeznaczony na finansowanie i refinansowanie nakładów Inwestycji w kwocie VAT, Kredyt Inwestycyjny w kwocie 17.600.000,00 EURO z terminem ostatecznej spłaty do dnia 30 marca 2032 roku, jednak nie później niż w ciągu 10 lat od dnia uruchomienia, przeznaczony na refinansowanie Kredytu Budowlanego oraz częściowe refinansowanie wniesionego udziału własnego w czasie obowiązywania Kredytu Budowlanego. Oprocentowanie Kredytu Budowlanego oraz Kredytu Inwestycyjnego to stawka EURIBOR 1M + marża Banku, zaś Kredytu VAT to WIBOR 1M + marża Banku.
- **13 czerwca 2019 r.** - Spółka zawarła transakcję odkupu w celu umorzenia 1.750 sztuk obligacji zwykłych, niezabezpieczonych, na okaziciela serii M1/2016 o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 1.750.000 zł, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 1 lipca 2016 roku, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. pod numerem ISIN PLARHCM00040 i notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez BondSpot S.A., ze skutkiem nabycia na dzień 14 czerwiec 2019 roku. Dodatkowo w dniu 13 czerwca 2019 roku Spółka zawarła transakcję odkupu w celu umorzenia 10.500 sztuk obligacji zwykłych, niezabezpieczonych, na okaziciela serii M2/2017 o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 10.500.000 zł, wyemitowanych przez spółkę w dniu 10 marca 2017 roku, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. pod numerem ISIN PLARHCM00057 i notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez BondSpot S.A. ze skutkiem nabycia na dzień 14 czerwca 2019 roku.

Jednocześnie Zarząd Spółki w dniu 13 czerwca 2019 roku podjął uchwały w przedmiocie umorzenia opisanych wyżej obligacji ze skutkiem po ich nabyciu w dniu 14 czerwca 2019 roku. Ponadto w dniu 14 czerwca 2019 roku złożone zostały wnioski do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych o wycofanie z depozytu wskazanych wyżej obligacji.

- **14 czerwca 2019 r.** - Spółka wyemitowała 60.000 sztuk obligacji serii M4/2019 o wartości nominalnej 1.000 PLN każda. W dniu emisji obligacje zostały zapisane w ewidencji prowadzonej przez mBank S.A., a następnie zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych. Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu i notowań na ASO Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. Podsumowanie oferty obligacji zostało opisane w Raporcie Bieżącym nr 22/2019 z dnia 14 czerwca 2019 roku.
- **19 czerwca 2019 r.** - Uchwałą WZA zmieniono następujące założenia programu odkupu akcji własnych w celu ich umorzenia oraz obniżenia kapitału zakładowego wskazane w raporcie bieżącym nr 31/2018: Spółka jest upoważniona do nabywania akcji własnych w łącznej liczbie do 136.354 akcji własnych (zmiana informacji wskazanych w pkt 2 raportu bieżącego nr 31/2018). Pozostałe informacje dotyczące programu odkupu akcji własnych w celu ich



umorzenia oraz obniżenia kapitału zakładowego Spółki („Program”) ujawnione w raporcie bieżącym nr 31/2018 z dnia 15 czerwca 2018 roku pozostają bez zmian.

- **19 czerwca 2019 r.** - Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2018, przeznaczenia części kapitału rezerwowego na wypłatę dywidendy oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą uchwałą nr 6/06/2019 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło dokonać podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2018 w wysokości 19.083.697,04, wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki poprzez przekazanie go w całości na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki. Ponadto Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy także część kapitału rezerwowego Spółki pochodzącą z zysku z lat ubiegłych, utworzonego na wypłatę dywidendy w przyszłości w kwocie 10.437.197,41 zł, tj. łącznie na wypłatę dywidendy postanowiono przeznaczyć kwotę w wysokości 29.520.894,45 zł (słownie: dwadzieścia dziewięć milionów pięćset dwadzieścia tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt cztery złote 45/100) tj. kwotę 1,15 zł na jedną akcję, z uwzględnieniem, że 71.955 akcji własnych nie uczestniczy w podziale dywidendy. Dywidendą zostały objęte 25.670.343 akcje. Dniem ustalenia prawa do dywidendy jest 1 lipca 2019 roku, a dniem wypłaty dywidendy jest 8 lipca 2019 roku.

- **28 czerwca 2019 r.** – spółka zależna Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wybrana przez komisję przetargową powołaną przez Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego we Wrocławiu na nabywcę nieruchomości o powierzchni 1,3391 ha za cenę 40.474.318,50 zł netto. [Cena zawiera bonifikatę od ustalonej w wyniku przetargu ceny dla części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków].

Następnie w dniu **21 sierpnia 2019 r.** została zawarta warunkowa umowa nabycia tej nieruchomości. Umowa przenosząca prawo własności ww. nieruchomości zostanie zawarta po upływie terminu do wykonania prawa pierwokupu przez uprawnionych z tego prawa tj. Gminę Wrocław i Krajowy Zasób Nieruchomości. Spółka planuje na ww. nieruchomości realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej, na której zostanie wybudowanych około 370 mieszkań.

Umowa nabycia przedmiotowej nieruchomości została zawarta **7 października 2019 roku.**

- **1 lipca 2019 r.** - Spółka dokonała wykupu całości obligacji serii M1/2016, tj. 45.750 sztuk o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 45.750.000 zł.
- **4 lipca 2019 r.** - Spółka oraz jednostki zależne Spółki, tj. Strzegomska Nowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Archicom Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 15 spółka komandytowa, Space Investment Strzegomska Kamieńskiego 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarły przedwstępną umowę sprzedaży budynku biurowego West House 1A, przedwstępną umowę sprzedaży wieczystego użytkowania gruntu i warunkowe umowy sprzedaży własności oraz wieczystego użytkowania gruntów położonych przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu w ramach transakcji pakietowej.

Transakcja została zrealizowana **27 sierpnia 2019 r.** i jest szerzej opisana w punkcie 6.11 niniejszego sprawozdania finansowego.

- **29 lipca 2019 r.** – jednostka zależna – Archicom Polska S.A oraz Zakłady Chemiczne „Organika” S.A. podpisały Umowę Joint Venture oraz utworzyły wspólne przedsięwzięcie w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, tj. Karpacka sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. W dniu 18 września 2019 roku zmieniono firmę spółki Karpacka sp. z o.o. na Karpacka Invest sp. z o.o.

Przedsięwzięcie zostało szerzej opisane w punkcie 6.7 niniejszego sprawozdania finansowego.

- **14 sierpnia 2019 r.** – spółka zależna Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o. zawarła umowę nabycia nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, o powierzchni ok. 0,67 ha za cenę netto 3.250.000,00 zł. Na zakupionej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej na której zostanie wybudowanych około 62 mieszkań.
- **19 sierpnia 2019 r.** – spółka zależna Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o. zawarła umowę nabycia nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, o powierzchni 2,4154 ha za cenę netto 13.000.000,00 zł. Na zakupionej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej, na której zostanie wybudowanych około 240 mieszkań.
- **23 września 2019 r.** – Zarząd Archicom S.A. podjął uchwałę w sprawie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2019.
- **25 września 2019 r.** – Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2019. Warunki wypłaty zaliczki zostały szerzej opisane w punkcie 6.26 niniejszego sprawozdania finansowego.



W okresie po 30 września 2019 roku miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

- **1 października 2019 r.** – spółka zależna Bartoszowice 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie dwie umowy kredytowe w łącznej wysokości 52.994.000 zł, w tym w kwocie 51.494.000,00 zł na finansowanie i refinansowanie zadania inwestycyjnego pod nazwą „Olimpia Port budynku M30-33” z ostatecznym terminem spłaty w dniu 30 czerwca 2022 r. oraz w kwocie 1.500.000,00 zł na finansowanie podatku VAT związanego z Inwestycją z ostatecznym terminem spłaty w dniu 30 czerwca 2022 r. Informacje dotyczące warunków kredytu (oraz zabezpieczeń) zostały opublikowane w raporcie bieżącym nr 46/2019 z dnia 1 października 2019 roku
- **10 października 2019 r.** – Zarząd Archicom S.A. powziął informację o podjęciu następujących uchwał: uchwała nr 1075/2019 przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz uchwała nr 244/19 przez Zarząd BondSpot S.A. w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 60.000 (sześćdziesiąty tysięcy) obligacji na okaziciela serii M4/2019 o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 zł (sześćdziesiąt milionów złotych).

W kolejnych dniach zostały podjęte następujące uchwały:

Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 1108/2019, określającą dzień 24 października 2019 r., jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 60.000 (sześćdziesiąty tysięcy) obligacji na okaziciela serii M4/2019 Spółki, o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLARHCM00073. Wskazane wyżej obligacje będą notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą ARH0623.

Zarząd BondSpot S.A. podjął uchwałę nr 247/19 wyznaczającą dzień 24 października 2019 r., jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 60.000 (sześćdziesiąty tysięcy) obligacji na okaziciela serii M4/2019 Spółki, o wartości nominalnej 1.000 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLARHCM00073 oraz określającą dla w/w obligacji dzień ostatniego notowania na 1 czerwca 2023 r., jednostkę obrotu – 1 szt., jednostkę obligatoryjną – 100 szt., symbol ARH0623

- **29 października 2019 r.** - spółka zależna Archicom Polska S.A. z siedzibą w Łodzi zawarła umowę przedwstępną na zakup zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Poznaniu w dzielnicy Grunwald, o powierzchni 8,6 ha, za cenę 46.000.000,00 zł netto. Zawarcie umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków i budowli planowane jest, nie później niż do dnia 15 stycznia 2020 roku. Na przedmiotowej nieruchomości Archicom Polska S.A. planuje zrealizować projekt mieszkaniowy w zabudowie wielorodzinnej na ok. 1,3 tys. lokali.

Źródłem finansowania zakupu nieruchomości będą środki własne Kupującego, a szczegółowe informacje dotyczące płatności zostały opublikowane w raporcie bieżącym nr 54/2019 z dnia 29 października 2019 roku.

- **30 października 2019 r.** - spółka zależna Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Realizacja Inwestycji spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu zawarła ze spółką pod firmą Budo Instal sp. z o.o. z siedzibą w Lesznie umowę na wykonawstwo, której przedmiotem jest wybudowanie osiedla mieszkaniowego w ramach inwestycji mieszkaniowej przy ul. Marco Polo, obręb Swojczyce we Wrocławiu na zasadach określonych w tejże umowie. W/w umowa jest kolejną umową o roboty budowlane zawartą przez Zamawiającego z tym samym, a uwzględniając w szczególności również umowę zawartą przez inną spółkę zależną tj. Archicom Polska S.A. w dniu 10 czerwca 2019r. której przedmiotem jest realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przylesie Marcelin” przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu, łączna wartość kontraktów z tym wykonawcą w zakresie robót budowlanych pozostających do wykonania przekroczyła próg 10% kapitałów własnych Emitenta.
- **7 listopada 2019 r.** – spółka zależna Archicom Polska S.A. zawarła umowę o realizacji inwestycji z BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi. Ponadto Archicom Polska S.A. zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przedwstępną umowę sprzedaży udziałów w BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi należących do mBank. Umowy zostały szerzej opisane w punkcie 6.29 niniejszego sprawozdania finansowego.
- **13 listopada 2019 r.** – w toku prac nad sprawozdaniem kwartalnym Grupy Kapitałowej Archicom S.A. („Grupa”) za III kwartał 2019 roku Zarząd Archicom S.A. powziął informację, iż łączna wartość robót budowlanych wykonanych przez podwykonawcę tj. spółkę pod firmą AWM Budownictwo S.A. z siedzibą we Wrocławiu na rzecz spółek Grupy za okres ostatnich 12 miesięcy przekroczyła próg 10% wartości kapitałów własnych Emitenta wynoszący za I półrocze 2019 roku 54,90 mln PLN



Projekty mieszkaniowe w realizacji na dzień 31 października 2019r.

Inwestycja	Planowane zakończenie budowy	Planowany termin pierwszych aktów notarialnych	Ilość lokali (szt.)	Ilość lokali sprzedanych (szt.)*	% sprzedanych lokali*	W ofercie*
ZG 5 - lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	24	23	96%	1
NOWE DĄBIE I - lokale użytkowe	zakończona	trwa podpisywanie aktów	26	24	92%	2
Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2016 - MIESZKANIA			0	0	0%	0
Razem dla budów zakończonych przed rokiem 2016 -LOKALE UŻYTKOWE			50	47	94%	3
Olimpia Port S16b, S18 - S20	zakończona	trwa podpisywanie aktów	116	116	100%	0
TUMSKIE OGRODY II - lokale	zakończona	trwa podpisywanie aktów	7	6	86%	1
Razem dla budów zakończonych w 2016 r. - MIESZKANIA			116	116	100%	0
Razem dla budów zakończonych w 2016 r. - LOKALE UŻYTKOWE			7	6	86%	1
PRZYLESIE MARCELIN III - lokale	zakończona	trwa podpisywanie aktów	4	0	0%	4
PRZYLESIE MARCELIN III - mieszkania	zakończona	trwa podpisywanie aktów	188	187	99%	1
ŁĄKOWA	zakończona	trwa podpisywanie aktów	290	279	96%	11
Róży Wiatrów R1-R3	zakończona	zakończone	149	149	100%	0
Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - MIESZKANIA			478	466	97%	12
Razem dla budów zakończonych w 2017 r. - LOKALE UŻYTKOWE			4	0	0%	4
Księżno (P1,P2, P3)	zakończona	trwa podpisywanie aktów	152	150	99%	2
Księżno (P4)	zakończona	zakończone	20	20	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z14, Z15, Z16	zakończona	zakończone	76	76	100%	0
Razem dla budów zakończonych w I kw.			248	246	99%	2
Club House	zakończona	zakończone	9	9	100%	0
Olimpia Port M6	zakończona	trwa podpisywanie aktów	100	100	100%	0
Olimpia Port M5a	zakończona	zakończone	39	39	100%	0
Olimpia Port M5b	zakończona	zakończone	64	64	100%	0
Razem dla budów zakończonych w II kw.			212	212	100%	0
Róży Wiatrów R4, R5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	106	98	92%	8
Cztery Pory Roku J8, J9, J10	zakończona	zakończone	134	134	100%	0
Razem dla budów zakończonych w III kw.			240	232	97%	8



Inwestycja	Planowane zakończenie budowy	Planowany termin pierwszych aktów notarialnych	Ilość lokali (szt.)	Ilość lokali sprzedanych (szt.)*	% sprzedanych lokali*	W ofercie*
Forma A1	zakończona	trwa podpisywanie aktów	132	131	99%	1
Forma A2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	135	134	99%	1
Olimpia Port M12, M14	zakończona	trwa podpisywanie aktów	120	117	98%	3
Olimpia Port M14 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	2	2	100%	0
Olimpia Port MC	zakończona	zakończona	8	8	100%	0
Olimpia Port MC lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	1	100%	0
Cztery Pory Roku J7	zakończona	zakończona	56	56	100%	0
River Point KM1, KM2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	144	131	91%	13
River Point KM1 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	1	100%	0
Młodnik	zakończona	trwa podpisywanie aktów	138	135	98%	3
Olimpia Port M15	zakończona	trwa podpisywanie aktów	40	36	90%	4
Księżno P5, P6, P7	zakończona	trwa podpisywanie aktów	210	187	89%	23
Księżno P7 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	4	4	100%	0
Na Ustroniu B3, B4, B5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	128	128	100%	0
Razem dla budów zakończonych w IV kw.			1119	1071	96%	48
Razem dla budów zakończonych w 2018 r. MIESZKANIA			1802	1744	97%	58
Razem dla budów zakończonych w 2018 r. - LOKALE UŻYTKOWE			17	17	100%	0
Olimpia Port M3, M4	zakończona	trwa podpisywanie aktów	84	82	98%	2
Olimpia Port M4 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	1	0	0%	1
Rozewska	zakończona	trwa podpisywanie aktów	74	68	92%	6
Razem dla budów zakończonych w I kw.			159	150	94%	9
Olimpia Port M1, M2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	102	99	97%	3
Olimpia Port M2 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	3	3	100%	0
River Point KM3	zakończona	trwa podpisywanie aktów	110	93	85%	17
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			215	195	91%	20
MARCELIN IV lokale użytkowe	zakończona	I 2020	4	4	100%	0
MARCELIN IV	zakończona	I 2020	170	155	91%	15
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			174	159	91%	15
Cztery Pory Roku J14	zakończona	I 2020	59	38	64%	21
Cztery Pory Roku J11, J12, J13	zakończona	XII 2019 - II 2020	178	126	71%	52
Cztery Pory Roku J11 lokal użytkowy	zakończona	XII 2019 - II 2020	1	1	100%	0
Księżca Witolda	zakończona	XII 2019 - I 2020	15	15	100%	0
Księżca Witolda lokal użytkowy	zakończona	XII 2019 - I 2020	4	4	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z8	XI 2019	I 2020 - II 2020	80	73	91%	7
Olimpia Port M16, M17	XI -XII 2019	III 2020	120	103	86%	17
Olimpia Port M17 lokal użytkowy	XI -XII 2019	III 2020	2	2	100%	0
Słoneczne Stabłowice Z3, Z4, Z7	XI 2019	XII 2019 - I 2020	88	80	91%	8
Słoneczne Stabłowice Z1, Z5	XI 2019	XII 2019 - I 2020	64	56	88%	8
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			611	498	82%	113
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. MIESZKANIA			1144	988	86%	156
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2019 r. - LOKALE UŻYTKOWE			15	14	93%	1



Inwestycja	Planowane zakończenie budowy	Planowany termin pierwszych aktów notarialnych	Ilość lokali (szt.)	Ilość lokali sprzedanych (szt.)*	% sprzedanych lokali*	W ofercie*
Forma A3	I 2020	V 2020	131	90	69%	41
Forma A4, A5	III 2020	VI 2020	124	73	59%	51
Forma A4 lokal użytkowy	III 2020	VI 2020	2	1	50%	1
Browary Wrocławskie BP1, BP2	I 2020	V 2020	146	98	67%	48
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			403	262	65%	141
Czwarty Wymiar	V 2020	IX 2020	88	55	63%	33
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			88	55	63%	33
Browary Wrocławskie BA1	VIII 2020	XII 2020	136	70	51%	66
Browary Wrocławskie BA1 lokal użytkowy	VIII 2020	XII 2020	1	1	100%	0
Olimpia Port M18, M19, M20	VIII 2020	XII 2020	118	42	36%	76
Olimpia Port M18, M19, M20 lokal użytkowy	VIII 2020	XII 2020	5	3	60%	2
Poleskie Ogrody I	IX 2020	XI 2020	89	5	6%	84
Poleskie Ogrody I	IX 2020	XI 2020	1	0	0%	1
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			350	121	35%	229
Cztery Pory Roku J16, J17, J18	X 2020	II 2021	207	55	27%	152
Akacjowy Zakątek B1, B2, B3, B4	XI 2020	III 2021	75	16	21%	59
Olimpia Port M30, M31	XII 2020	IV 2021	152	21	14%	131
Olimpia Port M28, M29	XII 2020	IV 2021	108	19	18%	89
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			542	111	20%	431
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2020 r. MIESZKANIA			1374	544	40%	830
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2020 r. - LOKALE UŻYTKOWE			9	5	56%	4
Awipolis L2	I 2021	V 2021	110	23	21%	87
Awipolis L1	III 2021	VIII 2021	76	8	11%	68
Olimpia Port M32, M33	III 2021	VII 2021	56	21	38%	35
Browary Wrocławskie BP3, BP4	II 2021	VII 2021	149	40	27%	109
Browary Wrocławskie BP4 lokal użytkowy	II 2021	VII 2021	8	5	63%	3
Planty Racławickie R1, R2, R3, R4	III 2021	VII 2021	168	40	24%	128
Słoneczne Stabłowice Z21, Z22, Z23	II 2021	VI 2021	107	15	14%	92
Cztery Pory Roku J15	III 2021	VII 2021	99	0	0%	99
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw.			773	152	20%	621
Browary Wrocławskie BL3 lokal użytkowy	IV 2021	VII-VIII 2021	9	2	22%	7
Przylesie Marcelin IIB	V 2021	VII 2021	221	36	16%	185
Przylesie Marcelin IIB lokal użytkowy	V 2021	VII 2021	7	0	0%	7
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw.			237	38	16%	199
Olimpia Port M21, M22, M23	VII 2021	IX 2021	111	5	5%	106
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw.			111	5	5%	106
Browary Wrocławskie BL1, BL2	XI 2021	V 2022	110	31	28%	79
Browary Wrocławskie BL1, BL2 lokal użytkowy	XI 2021	V 2022	9	3	33%	6
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw.			119	34	29%	85
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2021 r. MIESZKANIA			1207	219	18%	988
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2021 r. - LOKALE UŻYTKOWE			33	10	30%	23

Na dzień 31 października 2019 roku w ofercie Grupy Archicom były 2044 mieszkania oraz 36 lokali usługowych.





Liczba sprzedanych lokali do dnia 31 października 2019 r.

	INWESTYCJA MIESZKANIOWA	01.01-30.09.2019	1.10-31.10.2019	RAZEM 2019 (do 31.10.2019)
WROCLAW	Cztery Pory Roku	114	13	127
	Olimpia Port	184	15	199
	Róży Wiatrów	16	2	18
	Słoneczne Stabłowice	90	10	100
	Na Ustroniu	35	1	36
	Młodnik	19	1	20
	Księżno	56	6	62
	River Point	44	5	49
	Forma	154	17	171
	Browary Wrocławskie	96	8	104
	Ogrody Tumskie	1	-	1
	Czwarty Wymiar	37	1	38
	Awipolis	20	11	31
	Planty Raclawickie	36	3	39
	Akacyjny Zakątek	11	5	16
	POZNAŃ	Marcelin IIB	36	-
Marcelin III		3	-1	2
Marcelin IV		63	3	66
TRÓJMIASTO	Rozewska	18	1	19
ŁÓDŹ	Łąkowa	99	5	104
	Poleskie Ogrody	5	-	5
WARSZAWA	Park Mokotów D1	1	-	1
	Trzy Korony	2	1	3
	MIESZKANIA	1 140	107	1 247
	LOKALE UŻYTKOWE	27	6	33
	RAZEM	1 167	113	1 280

W okresie od 1 stycznia do 31 października 2019 roku przekazano klientom aktami notarialnymi 1 232 lokale.



Bank gruntów Grupy Archicom S.A. wg stanu na 31 października 2019 roku

Inwestycja	Wprowadzenie do oferty sukcesywnie od:	Zakończenie budowy	Liczba lokali	Data zakupu/zabezpieczenia gruntu
Wrocław / Olimpia Port Mieszkania	II kw. 2020	III kw. 2022	452	2007 i 2018
Wrocław / Olimpia Port Apartamenty	III kw. 2020	I kw. 2022	60	2007
Wrocław / Słoneczne Stabłowice	IV kw. 2019	III kw. 2021	80	2008
Wrocław / Krzyki	IV kw. 2020	III kw. 2024	525	2016
Wrocław / Browar Piastowski	IV kw. 2019	III kw. 2022	530	2016
Wrocław / Awipolis	II kw. 2020	III kw. 2023	530	2017
Wrocław / Fabryczna	II kw. 2020	IV kw. 2023	633	2017
Wrocław / Śródmieście	II kw. 2020	I kw. 2022	200	2019
Wrocław / Krzyki Wschód	III kw. 2020	III kw. 2022	302	2019
Wrocław / Śródmieście Apartamenty	III kw. 2020	I kw. 2023	370	2019
Kraków / Podgórze	II kw. 2020	I kw. 2022	87	2016
Kraków / Bieżanów Prokocim	II kw. 2020	IV kw 2021	99	2017
Archicom Polska / Kraków	II kw. 2020	IV kw. 2023	497	2015
Archicom Polska / Łódź	IV kw. 2019	I kw. 2023	342	2017
Archicom Polska / Gdynia Oksywie	IV kw. 2019	II kw. 2021	61	2018
Archicom Polska / Gdynia Chylonia	IV kw. 2019	II kw. 2021	98	2017
Archicom Polska / Poznań Śródka*	II kw. 2020	IV kw. 2021	204	2018
Archicom Polska / Stegna	III kw. 2020	II kw. 2024	214	2019
Archicom Polska / Poznań	II kw. 2020	I kw. 2031	1300	2019
JV Organika** / Łódź	I kw. 2021	IV kw. 2026	550	2019
Razem			7134	

* Grunty zabezpieczone ** Liczba mieszkań uwzględnia aktualny udział Archicom Polska w kapitale, całkowita liczba lokali 1100

Grunty zabezpieczone od 1 stycznia 2019 roku do 31 października 2019 roku

Lokalizacja	Ulica / Dzielnica	Koszt zakupu (w mln zł)	Liczba lokali
Wrocław	Psie Pole	2,7	75
Wrocław	Śródmieście	7,5	200
Wrocław	Krzyki - Wschód	16,25	302
Wrocław	Śródmieście - Apartamenty	40,47	370
Stegna		5,8	214
Łódź	JV Organika*	15	550
Poznań	Grunwald	46	1300
RAZEM		133,72	3011

* Liczba mieszkań uwzględnia aktualny udział Archicom Polska w kapitale, całkowita liczba lokali 1100, całkowita wartość gruntu 30 mln zł





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 nieprzypisana do wcześniejszych segmentów, z których żadna nie przekracza progów ilościowych.

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

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

Tabela nr 1 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019-30.09.2019

	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	416 939	3 873	2 212	423 024
Przychody ze sprzedaży produktów	414 793	-	-	414 793
Przychody ze sprzedaży usług	2 142	3 873	1 995	8 010
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4	-	217	221
Koszt własny sprzedaży	288 455	2 397	447	291 299
Koszt sprzedanych produktów	287 025	-	-	287 025
Koszt sprzedanych usług	1 424	2 397	231	4 052
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6	-	216	222
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	128 484	1 476	1 765	131 725
Koszty sprzedaży	8 022	329	-	8 351
Koszty ogólnego zarządu	27 917	1 962	551	30 430
Pozostałe przychody operacyjne	1 525	1 466	-	2 991
Pozostałe koszty operacyjne	1 252	4 186	-	5 438
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	21 060	-	21 060
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)				
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	92 818	17 525	1 214	111 557
Przychody finansowe	1 418	30	-	1 448
Koszty finansowe	2 453	4 947	-	7 400
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	(13)			(13)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	91 770	12 608	1 214	105 592
Podatek dochodowy	18 759	5 005	-	23 764
Zysk (strata) netto z działalności	73 011	7 603	1 214	81 828

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 1 379 tys. zł, a do działalności komercyjnej 529 tys. zł. Razem amortyzacja w III pierwszych kwartałach 2019 roku wynosiła 1908 tys. zł.



Tabela nr 2 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018-30.09.2018

	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	213 390	5 380	831	219 601
Przychody ze sprzedaży produktów	210 492	-	-	210 492
Przychody ze sprzedaży usług	2 898	5 380	831	9 109
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	161 920	2 411	126	164 457
Koszt sprzedanych produktów	160 177	-	-	160 177
Koszt sprzedanych usług	1 743	2 411	126	4 280
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	51 470	2 969	705	55 144
Koszty sprzedaży	8 306	140	-	8 446
Koszty ogólnego zarządu	21 743	1 107	252	23 102
Pozostałe przychody operacyjne	17 281	81	-	17 362
Pozostałe koszty operacyjne	17 223	844	-	18 067
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	21 479	959	453	22 891
Przychody finansowe	1 275	71	-	1 346
Koszty finansowe	3 345	1 247	-	4 592
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	19 409	(217)	453	19 645
Podatek dochodowy	3 387	407	-	3 794
Zysk (strata) netto z działalności	16 022	(624)	453	15 851

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 969 tys. zł, a do działalności komercyjnej 529 tys. zł. Razem amortyzacja w III pierwszych kwartałach 2018 roku wynosiła 1498 tys. zł.

6.6. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

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

6.7. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

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

29 lipca 2019 r. jednostka zależna Archicom Polska S.A. oraz Zakłady Chemiczne „Organika” S.A. podpisały Umowę Joint Venture oraz utworzyły wspólne przedsięwzięcie w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, tj. Karpacka Invest sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Wspólne przedsięwzięcie zostało powołane na potrzeby wspólnej realizacji inwestycji mieszkaniowej w Łodzi obejmującej budowę ok. 1100 lokali mieszkalnych. Łączna wysokość wkładów kapitałowych wniesionych przez Archicom Polska S.A. oraz Zakłady Chemiczne „Organika” S.A. docelowo wyniesie 30 mln zł oraz dodatkowo Umowa Joint Venture przewiduje, że Archicom Polska S.A. udzieli spółce pożyczek, a maksymalne zaangażowanie w tym zakresie to 17,5 mln zł. Umowa Joint Venture przewiduje również, że wspólnicy uzyskają taką samą stopę zwrotu z kapitału zaangażowanego w przedsięwzięcie. W związku ze zobowiązaniem Archicom Polska S.A. do udzielania pożyczek spółce celowej, udziały Archicom Polska S.A. będą uprzywilejowane w zakresie dywidendy w ten sposób, że Archicom Polska S.A. będzie posiadała prawo do 59 % kwoty dywidendy (dywidenda uprzywilejowana), a Zakłady Chemiczne „ORGANIKA” S.A. będzie posiadała prawo do 41 % kwoty dywidendy. Wskaźniki udziału w



dywidendzie mogą ulec zmianie w przypadku niższego zaangażowania Archicom Polska S.A. z tytułu pożyczek, aniżeli pierwotnie zakładana kwota 17,5 mln zł. W dniu 18 września 2019 zmianie uległa nazwa spółki na Karpacka Invest Sp. z o.o. (wcześniej Karpacka sp. z o.o.).

W ocenie Zarządu Grupy Archicom, po przeprowadzonej analizie zapisów umowy JV oraz umowy spółki w kontekście zapisów MSSF 10 i MSSF 11, jednostka ujmowana będzie w sprawozdaniu Grupy metodą praw własności.

6.8. Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

6.9. Wartości niematerialne

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

Tabela nr 3 – Wartości niematerialne według stanów na 30.09.2019 oraz 31.12.2018

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<i>Stan na 30.09.2019</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	1 600	2 186	-	-	17	3 803
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 378)	(818)	-	-	(1)	(2 197)
Wartość bilansowa netto	-	222	1 368	-	-	16	1 606
<i>Stan na 31.12.2018</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	1 596	2 178	-	-	1	3 775
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 060)	(491)	-	-	-	(1 551)
Wartość bilansowa netto	-	536	1 687	-	-	1	2 224

Tabela nr 4 – Zmiany wartości niematerialnych w okresach 01.01.2019-30.09.2019 oraz 01.01.2018-31.12.2018

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<i>za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	-	536	1 687	-	-	1	2 224
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	6	-	-	22	28
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	4	2	-	-	(6)	-
Amortyzacja (-)	-	(318)	(327)	-	-	(1)	(646)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2019	-	222	1 368	-	-	16	1 606
<i>za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018</i>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018	-	557	120	-	-	1 530	2 207
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	595	643	-	-	(495)	743
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	1	1 036	-	-	(1 034)	3
Amortyzacja (-)	-	(617)	(112)	-	-	-	(729)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	-	536	1 687	-	-	1	2 224



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

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

Wyszczególnienie	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Koszt własny sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	646	497
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych WNIP	-	-
Inne	-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	646	497

6.10. Rzeczowe aktywa trwałe

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

Tabela nr 6 – Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 30.09.2019 oraz 31.12.2018

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 30.09.2019							
Wartość bilansowa brutto	6 595	13 946	3 391	1 468	1 835	19 130	46 365
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(649)	(6 069)	(2 277)	(838)	(1 148)	-	(10 981)
Wartość bilansowa netto	5 946	7 877	1 114	630	686	19 130	35 383
Stan na 31.12.2018							
Wartość bilansowa brutto	4 822	13 777	3 018	1 417	1 463	11	24 508
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(608)	(5 380)	(1 997)	(765)	(919)	-	(9 669)
Wartość bilansowa netto	4 214	8 397	1 021	652	544	11	14 839

Wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych w trakcie wytwarzania opisano pod tabelą nr 8 poniżej.

Tabela nr 7 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 01.01.2019-30.09.2019 oraz 01.01.2018-31.12.2018

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	4 214	8 397	1 021	652	544	11	14 839
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	374	181	280	19 119	19 954
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(53)	(210)	-	(65)	-	-	(328)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.) *	1 826	361	-	-	-	-	2 187
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(41)	(671)	(281)	(131)	(138)	-	(1 262)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	(7)	-	-	(7)
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2019	5 946	7 877	1 114	630	686	19 130	35 383





Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 01.01.2019-30.09.2019 oraz 01.01.2018-31.12.2018 – cd

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

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

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

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

	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018
Koszt własny sprzedaży	-	32
Koszty ogólnego zarządu	1 262	967
Koszty sprzedaży	-	2
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 262	1 001

W związku z planowanym wykorzystaniem części budynku City One na potrzeby własne Grupy Archicom dokonano rekasyfikacji wskazanej części poniesionych nakładów z pozycji Nieruchomości Inwestycyjne do pozycji Rzeczowe Aktywa Trwałe w trakcie wytwarzania. Wartość nakładów poniesionych na potrzeby własne oszacowano na 19,1 mln złotych.

Powyżej opisana pozycja oraz budynek biurowy Liskego 7 zlokalizowany we Wrocławiu – aktualna siedziba Grupy Archicom – to główne pozycje rzeczowych aktywów trwałych. Na dzień 30 września 2019 roku wartość bilansowa budynku Liskego 7 wraz z gruntem stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w tabeli nr 13.

Grupa Archicom w pierwszych III kwartałach 2019 roku nie zawierała istotnych transakcji nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.



6.11. Nieruchomości Inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 30 września 2019 wchodziły:

- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość City Forum ul. Traugutta Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Księcia Witolda Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Jedności Narodowej Wrocław
- lokal mieszkalny Warszawa ul. Zaborowska

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2018 wchodziły:

- nieruchomość komercyjna West Forum 1A, ul. Strzegomska, Wrocław
- nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul. Strzegomska
- nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul. Otyńska
- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość City Forum ul. Traugutta Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna – usługowa Olimpia Port, Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Jedności Narodowej, Wrocław
- lokale mieszkalne Warszawa ul. Zaborowska

Najistotniejsze zmiany pozycji Nieruchomości Inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

W dniu 27 sierpnia 2019 r. Spółka oraz jednostki zależne Spółki, tj. Strzegomska Nowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Archicom Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 15 spółka komandytowa, Space Investment Strzegomska Kamieńskiego 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, działające jako sprzedający (łącznie „Sprzedający”), oraz GNT Ventures West Forum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, GNT Ventures West Land spółka z ograniczoną odpowiedzialnością działające jako kupujący (łącznie jako „Kupujący”, przy czym Sprzedający oraz Kupujący będą dalej zwane łącznie „Stronami”), zawarły w ramach jednej pakietowej transakcji zawieranej pomiędzy grupami spółek („Transakcja”):

- Umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych o numerach: 12/37, 12/42, 12/45, 12/46 oraz 12/48, położonych we Wrocławiu w obrębie ewidencyjnym 0037 Muchobór Mały („Nieruchomość Sąsiadująca 1”), wraz z prawem własności budowli, urządzeń budowlanych oraz instalacji zlokalizowanych na Nieruchomości Sąsiadującej 1 („Budowle”) zawartą pomiędzy Archicom Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 15 spółka komandytowa a GNT Ventures West Land sp. z o.o. („Umowa 1”),
- Umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem 12/57, położonej we Wrocławiu obręb ewidencyjny 0037 Muchobór Mały wraz z budowlami znajdującymi się na nieruchomości („Nieruchomość Sąsiadująca 2”) zawartą pomiędzy Spółką a GNT Ventures West Forum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Umowa 2”),
- Umowę przyrzeczoną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych we Wrocławiu, tj. działek gruntu oznaczonych numerami: 12/49, 12/60, 12/66, położonych w obrębie ewidencyjnym 0037 Muchobór Mały („Nieruchomość Sąsiadująca 3”) wraz z prawem własności budynku magazynowego oraz budowli posadowionych na Nieruchomości Sąsiadującej 3, zawartą pomiędzy Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o. a GNT Ventures West Forum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Umowa 3”),
- Umowę przyrzeczoną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych we Wrocławiu, tj. działek gruntu oznaczonych numerami: 12/34, 12/43, położonych w obrębie ewidencyjnym 0037 Muchobór Mały („Grunt”) wraz z prawem własności 7-kondygnacyjnego budynku biurowego posadowionego na Gruncie,



znanego jako West House 1A („Budynek”), zawartą pomiędzy Strzegomska Nowa sp. z o.o. a GNT Ventures West Forum sp. z o.o. („Umowa 4”).

Strony ustaliły następującą wartość Transakcji:

- w zakresie objętym Umową 1 – 11 350 tys. złotych netto,
- w zakresie objętym Umową 2 – 1 150 tys. złotych netto,
- w zakresie objętym Umową 3 – 6 300 tys. złotych netto,
- w zakresie objętym Umową 4 – 14 585 tys. EUR.

W Umowach zostały złożone przez Strony standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

W związku z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie oraz osiągnięciem istotnego poziomu komercjalizacji budynku City One we Wrocławiu sporządzona została wycena tej nieruchomości według stanu na 30 kwietnia 2019 roku. W związku z planowanym wykorzystaniem części budynku City One na potrzeby własne Grupy Archicom dokonano reklasyfikacji wskazanej części poniesionych nakładów z pozycji Nieruchomości Inwestycyjne do pozycji Rzeczowe Aktywa Trwałe w trakcie wytwarzania. Wartość nakładów poniesionych na potrzeby własne oszacowano na 19,1 mln złotych.

W związku z zakończeniem rewitalizacji dawnej piekarni garnizonowej przy ulicy Księcia Witolda i zmianą sposobu użytkowania tej nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, dokonano jej reklasyfikacji i wyceny na dzień przekwalifikowania. Wycena została dokonana przez profesjonalnego rzeczoznawcę, a zgodnie z MSR 40.63 różnica pomiędzy wartością aktualną nieruchomości, a wartością bilansową na dzień przeniesienia została ujęta w zysku/stracie okresu.

Nieruchomość inwestycyjna Olimpia Port została sprzedana do kontrahenta zewnętrznego.

Podsumowanie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w bieżącym okresie sprawozdawczym zaprezentowano w poniższej tabeli:

Tabela nr 9 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych okresach 01.01.2019-30.09.2019 i 01.01.2018-31.12.2018

	01.01- 30.09.2019	01.01 - 31.12.2018
Wartość bilansowa na początek okresu	189 366	150 407
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Nabycie nieruchomości	-	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	27 522	42 902
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-
Zbycie nieruchomości (-)	(84 985)	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	(12 770)	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	21 060	(3 943)
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	140 193	189 366





6.12. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

6.12.1. Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Tabela nr 10 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 30.09.2019						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	9 328	-	-	-	-	9 328
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 726	-	-	-	68 193	73 919
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	172	-	172
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	160 425	-	-	-	-	160 425
Kategoria aktywów finansowych razem	175 479	-	-	172	68 193	243 844
Stan na 31.12.2018						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	295	-	-	-	-	295
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 038	-	-	-	44 981	55 019
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	131	-	131
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 792	-	-	-	-	165 792
Kategoria aktywów finansowych razem	176 125	-	-	131	44 981	221 237



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 11 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 30.09.2019				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	185 010	-	-	185 010
Zobowiązania leasingowe	-	-	13 944	13 944
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania*	27 846	-	-	27 846
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	88 165	-	317 772	405 937
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	55 059	-	-	55 059
Zobowiązania leasingowe	-	-	1 787	1 787
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	356 080	-	333 503	689 583
Stan na 31.12.2018				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	176 446	-	-	176 446
Zobowiązania leasingowe	-	-	43	43
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	24 164	-	-	24 164
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	50 035	-	309 484	359 519
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	90 134	-	-	90 134
Zobowiązania leasingowe	117	-	-	117
Pochodne instrumenty finansowe	-	339	-	339
Kategoria zobowiązań finansowych razem	340 896	339	309 527	650 762

* w całości kaucje otrzymane

Główną pozycją zobowiązań z tytułu dostaw i usług są przedpłaty i zaliczki otrzymane na poczet dostaw. W pozycji tej Grupa prezentuje wpłaty nabywców mieszkań realizowane na podstawie umów deweloperskich, zaprezentowane w punkcie 6.25 (Tabela nr 37).

6.12.2. Pożyczki udzielone

Tabela nr 12 – Zestawienie pożyczek udzielonych

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 30.09.2019					
Pożyczka oprocentowana	PLN	-	7 213	Wibor 3 M + marża	31-12-2023
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.09.2019		-	7 213		
Stan na 31.12.2018					
Pożyczka oprocentowana	PLN	-	-	-	-
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018		-	-		





6.13. 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 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.09.2019							
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+marża	2020-03-30 / 2029-03-30	7 977	34 994		34 994
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2020-01-28	33	145	145	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10		49 567	49 567	
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-13		50 443		50 443
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2023-06-14		59 574		59 574
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-09-01		5 023	23	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-01		5 019	5 019	
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-01		6 310	60	6 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-02-01		6 299	49	6 250
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-08-01		11 357	107	11 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-08-01		11 339	89	11 250
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.09.2019				8 010	240 070	55 059	185 010
Stan na 31.12.2018							
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2019-12-31	9 270	39 863	39 863	-
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+marża	2020-01-28	108	464	428	36
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2020-03-30 / 2029-03-30	2 992	12 854		12 854
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	2019-06-30		1	1	
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	2020-10-23		27		27
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01		48 521	48 521	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10		60 472		60 472
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-13		50 285		50 285
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-04-11		376	376	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31		7 772		7 772
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-09-01		5 096	96	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-01		5 079	79	5 000
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-01		6 400	150	6 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-02-01		6 374	124	6 250
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-08-01		11 521	271	11 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-08-01		11 474	224	11 250
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2018				12 370	266 580	90 134	176 446

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





6.14. Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Tabela nr 14 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

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 realizację budynku biurowego Liskego 7.	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2.055.000 euro ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja.
Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie BNP Paribas Bank Polska S.A.) na realizację budynku biurowego West Forum IA (CRD/24135/07).	Hipoteka kaucyjna do wysokości 50.000.000 euro na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Strzegomskiej 140-146. Kredyt zamknięty w III kwartale 2019; również w III kwartale 2019 złożono wniosek o wykreślenie hipoteki.
Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. 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 S.A., tj. DKR Investment Sp. z o.o.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.	Hipoteka łączna do kwoty 40.518.700 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 02.12.2016 roku). W III kwartale 2019 roku obligacje zostały wykupione i złożono wniosek o wykreślenie hipoteki.
Umowa Ramowa 09/013/15/Z/GX zawarta z mBank S.A. – limit gwarancyjny.	Hipoteka umowna łączna do wysokości 4.200.000 zł na nieruchomości będącej własnością spółki Grupy Archicom położonej we Wrocławiu, przy ulicy Rychalskiej 5/ Ustronie 9.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK S.A. (obecnie Santander Bank Polska S.A.) 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 zamknięty został w IV kwartale 2018, w I kwartale 2019 hipoteka została wykreślona.
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Książno budynki P5, P6, P7.	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 zamknięty został w I kwartale 2019, w II kwartale 2019 hipoteka została wykreślona
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3,B4,B5.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 35.420.198 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty został w I kwartale 2019, w I kwartale 2019 hipoteka została wykreślona
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek B.	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wniesiony zostanie budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK S.A. (obecnie Santander Bank Polska S.A.) 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. Kredyt został zamknięty w III kwartale 2019 roku; również w III kwartale 2019 roku hipoteka została wykreślona
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 58.002.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Alior Bank S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	Hipoteka umowna łączna do kwoty 84.285.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Wpisu dokonano w I kwartale 2019.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Forma budynki A3,A4,A5	Hipoteka umowna do kwoty 87.319.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Wniosek o ustanowienie hipoteki złożono w I kwartale 2019, wpisu dokonano w II kwartale 2019.
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek A	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wniesiony zostanie budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Wniosek o wpis hipoteki został złożony w III kwartale 2019 roku. Hipoteka umowna do sumy 35.200.000,00 EUR na nieruchomości City Forum budynek B (wniosek o ustanowienie hipoteki złożono w III kwartale 2019).
Kredyt zaciągnięty w Santander Bank Polska S.A. na realizację inwestycji Cztery Porty Roku budynki J16, J17, J18.	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki J16,J17, J18 inwestycji Cztery Porty Roku, na podstawie oświadczenia o hipotece z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (wniosek o ustanowienie hipoteki złożono w III kwartale 2019).



6.15. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Tabela nr 15 – Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	30.09.2019	31.12.2018
Wartości niematerialne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	10 268	10 780
Nieruchomości inwestycyjne	127 159	148 208
Aktywa finansowe (inne niż należności)	-	-
Zapasy	159 086	147 742
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	20	996
Środki pieniężne	44 458	59 516
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	340 991	367 242

6.16. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

Tabela nr 16 – Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

Klasa instrumentu finansowego	30.09.2019		31.12.2018	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	7 213	7 213	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	73 919	73 919	55 019	55 019
Pochodne instrumenty finansowe	172	172	131	131
Papiery dłużne	-	-	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	160 425	160 425	165 792	165 792
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	35 139	35 139	53 209	53 209
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	204 931	204 931	213 371	213 371
Zobowiązania leasingowe	15 731	15 731	160	160
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	339	339
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	433 783	433 783	383 683	383 683

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

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

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





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

- Wypłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne

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

- Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne

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

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

b. Przekwalifikowanie

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

c. Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 30 września 2019 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

d. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Na dzień 30 września 2019 roku Grupa Kapitałowa nie wykazywała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w kwotach netto.

6.17. 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 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

	30.09.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu:	01.01.2019	01.01.2018
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 482	17 601
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 748	3 480
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	17 734	14 121
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(5 430)	3 499
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	(671)	114
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	30.09.2019	31.12.2018
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 446	22 482
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 811	4 748
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	11 635	17 734





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 30.09.2019						
Aktywa:	01.01.2019					30.09.2019
Nieruchomości inwestycyjne	5 915	(4 393)	-	-	-	1 522
Zapasy	8 754	240	-	-	-	8 994
Pozostałe aktywa	184	(38)	-	-	-	146
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	871	(197)	-	-	-	674
Pozostałe rezerwy	1 145	370	-	-	-	1 515
Pochodne instrumenty finansowe	645	-	(645)	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 972	198	-	-	-	2 170
Inne zobowiązania	371	(311)	-	-	-	60
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	2 625	2 740	-	-	-	5 365
Razem	22 482	(1 391)	(645)	-	-	20 446
Stan na 31.12.2018						
Aktywa:	01.01.2018					31.12.2018
Nieruchomości inwestycyjne	3 276	2 639	-	-	-	5 915
Zapasy	8 811	(57)	-	-	-	8 754
Pozostałe aktywa	620	(436)	-	-	-	184
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	796	75	-	-	-	871
Pozostałe rezerwy	389	756	-	-	-	1 145
Pochodne instrumenty finansowe	523	-	122	-	-	645
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	268	1 704	-	-	-	1 972
Inne zobowiązania	211	160	-	-	-	371
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	2 707	(82)	-	-	-	2 625
Razem	17 601	4 759	122	-	-	22 482

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 30.09.2019						
Aktywa:	01.01.2019					30.09.2019
Nieruchomości inwestycyjne	842	4 432	-	-	-	5 274
Zapasy	2 680	204	-	-	-	2 884
Pozostałe aktywa	628	(156)	-	-	-	472
Zobowiązania:						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	444	(226)	-	-	-	218
Pozostałe zobowiązania	146	(217)	-	-	-	(71)
Pochodne instrumenty finansowe	8	-	26	-	-	34
Razem	4 748	4 037	26	-	-	8 811
Stan na 31.12.2018						
Aktywa:	01.01.2018					31.12.2018
Nieruchomości inwestycyjne	227	615	-	-	-	842
Zapasy	2 223	457	-	-	-	2 680
Pozostałe aktywa	490	138	-	-	-	628
Zobowiązania:						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	333	111	-	-	-	444
Pozostałe zobowiązania	207	(61)	-	-	-	146
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	8	-	-	8
Razem	3 480	1 260	8	-	-	4 748

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 30.09.2019 wynosiła 20 446 tys. PLN (31.12.2018: 22 482 tys.





PLN). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 8 994 tys. PLN), nieruchomości inwestycyjnych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 1 522 tys. PLN) oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 5 365 tys. PLN). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety spółek Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

6.18. Zapasy

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

Tabela nr 20 – Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	30.09.2019	31.12.2018
Materiały	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	669 089	618 846
Wyroby gotowe	124 447	97 289
Towary	-	-
Wartość bilansowa zapasów razem	793 536	716 135

Tabela nr 21 – Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujęte w sprawozdaniu finansowym

	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018
Stan na początek okresu	1 095	1 357
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone lub wykorzystane w okresie (-)	(4)	(189)
Inne zmiany	-	-
Stan na koniec okresu	1 091	1 168

Tabela nr 22 - Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	30.09.2019	31.12.2018
Kredyt w Santander Bank Polska na realizację inwestycji Cztery Pory Roku bud. J11, J12, J13	-	24 576
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3, B4, B5	-	25 709
Kredyt w Banku Ochrony Środowiska S.A. na realizację inwestycji Książno budynki P5, P6, P7	-	39 532
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20	20 399	6 061
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Forma bud. A3, A4, A5	51 514	31 791
Kredyt w Alior Bank na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	39 487	20 073
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Awipolis budynki L1, L2	15 553	-
Kredyt w Santander Bank Polska na realizację inwestycji Cztery Pory Roku bud. J16, J17, J18	15 525	-
Kredyt w BOŚ S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BL1, BL2	16 608	-
Wartość bilansowa zapasów razem	159 086	147 742



6.19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Tabela nr 23 – Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	30.09.2019	31.12.2018
Należności długoterminowe	-	-
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	28 385	31 283
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(23 270)	(23 062)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	5 115	8 221
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	24	59
Inne należności	628	1 807
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(38)	(49)
Pozostałe należności finansowe netto	614	1 817
Należności finansowe	5 729	10 038
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	17 910	15 752
Przedpłaty i zaliczki	50 311	29 679
Pozostałe należności niefinansowe	419	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(450)	(450)
Należności niefinansowe	68 190	44 981
Należności krótkoterminowe razem	73 919	55 019

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 24 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018
Stan na początek okresu	23 111	8 853
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	708	13 460
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(7)	(282)
Odpisy wykorzystane (-)	(19)	(3)
Inne zmiany	-	-
Stan na koniec okresu	23 793	22 028

Tabela nr 25 - Należności stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

	30.09.2019	31.12.2018
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny S.A. (ul. Liskego)	20	61
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny Raiffeisen Polbank S.A. (obecnie BGŻ BNP Paribas S.A., dotyczy West Forum IA)	-	935
Stan na koniec okresu	20	996





6.20. Środki pieniężne

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

Tabela nr 26 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.09.2019	31.12.2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	19 754	12 734
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	14 347	328
Środki pieniężne w kasie	26	25
Depozyty krótkoterminowe	81 840	93 356
Inne *	44 458	59 349
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	160 425	165 792

* głównie podlegające ograniczeniom w dysponowaniu

Tabela nr 27 - Środki pieniężne podlegające ograniczeniom w dysponowaniu

	30.09.2019	31.12.2018
Rachunki powiernicze i zablokowane (w tym split payment - VAT)	44 281	58 332
Kaucje	177	1 184
Wartość bilansowa środków pieniężnych razem	44 458	59 516

6.21. Kapitał własny

Na dzień 30 września 2019 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 257.422.980,00 zł i dzielił się na 25.742.298 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Tabela nr 28 – Kapitał podstawowy jednostki dominującej

	30.09.2019	31.12.2018
Liczba akcji	25 742 298	25 742 298
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	257 422 980	257 422 980

W okresie od 01 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku nie dokonano zmian w kapitale podstawowym Spółki dominującej.

Tabela nr 29 – Akcje (udziały) własne pozostające w posiadaniu jednostki lub jej jednostek powiązanych

	30.09.2019		31.12.2018	
	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia
Archicom S.A.	71 955	962	71 955	962
Stan na koniec okresu	71 955	962	71 955	962





6.22. Udziały niedające kontroli

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wartość udziałów nie dających kontroli uległa zmianie z tytułu przypisania udziałowcom niekontrolującym części całkowitych dochodów wygenerowanych przez spółkę Archicom Polska S.A. oraz wypłacie dywidendy akcjonariuszowi niekontrolującemu. Kwota dywidendy przypadająca na udziałowca mniejszościowego wyniosła 1 475 tys. zł i została wypłacona w czerwcu 2019.

Tabela nr 30 – Zestawienie zmian udziałów nie dających kontroli

	30.09.2019	31.12.2018
Archicom Polska S.A. (dawniej: mLocum S.A.)	29 969	29 674
Udziały niedające kontroli razem	29 969	29 674

6.23. Świadczenia i rezerwy pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela nr 31 – Koszty świadczeń pracowniczych

	01.01-30.09.2019	01.01-30.09.2018
Koszty wynagrodzeń	20 048	13 786
Koszty ubezpieczeń społecznych	3 271	2 402
Koszty programów płatności akcjami	-	(160)
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	103	-
Koszty świadczeń pracowniczych razem	23 422	16 028

Tabela nr 32 – Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	Zobowiązania i rezerwy	
	30.09.2019	31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 129	2 029
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	770	1 392
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 256	852
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 155	4 273
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	650	697
Pozostałe rezerwy	3	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	653	697
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	4 808	4 970



6.24. Pozostałe rezerwy

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

Tabela nr 33 – Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-	78	98
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	456	569	1 441	1 660
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	6 575	4 398	8 297	8 467
Pozostałe rezerwy razem	7 031	4 967	9 816	10 225

Główną pozycją innych rezerw Grupy na dzień 30.09.2019 są rezerwy na zobowiązania z tytułu podatku dochodowego z odsetkami na kwotę 8 179 tys. złotych (szerzej opisane w nocie 6.30 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za rok 2018).

Tabela nr 34 – Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 30.09.2019					
Stan na początek okresu	98	2 229	-	12 865	15 192
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	-	-	13 801	13 801
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(1)	-	(853)	(854)
Wykorzystanie rezerw (-)	(20)	(331)	-	(11 328)	(11 679)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	387	387
Stan rezerw na dzień 30.09.2019 roku	78	1 897	-	14 872	16 847
za okres od 01.01 do 30.09.2018					
Stan na początek okresu	-	1 463	-	1 636	3 099
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	362	-	13 032	13 394
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(146)	-	(4)	(150)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	(216)	-	(3 711)	(3 927)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	(450)	(450)
Stan rezerw na dzień 30.09.2018 roku	-	1 463	-	10 503	11 966

Opis innych rezerw na koniec okresu zawarto w komentarzu do tabeli 33.



6.25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Tabela nr 35 – Zobowiązania długoterminowe

	30.09.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	27 846	24 164
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	27 846	24 164

Tabela nr 36 – Zobowiązania krótkoterminowe

	30.09.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	70 433	49 836
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	17 732	199
Zobowiązania finansowe	88 165	50 035
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	6 862	5 879
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	310 903	302 741
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	7	864
Zobowiązania niefinansowe	317 772	309 484
Zobowiązania krótkoterminowe razem	405 937	359 519





Tabela nr 37 – Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	
	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Wrocław:		
Olimpia Port	65 708	63 280
Słoneczne Stabłowice	52 158	17 312
Cztery Pory Roku	44 061	10 435
Browary Wrocławskie	43 721	10 332
Forma	27 702	60 957
Księcia Witolda	9 010	72
River Point	8 781	29 297
Czwarty Wymiar	6 300	10
Księżno	2 608	28 807
Młodnik	1 417	29 116
Róży Wiatrów	814	2 128
Na Ustroniu	289	20 443
Awipolis	246	-
Akacyjny Zakątek	140	-
Ogrody Hallera	85	142
Poznań		
Przylesie Marcecin	42 631	12 428
Gdynia:		
Rozewska	902	16 584
Łódź:		
Osiedle Łąkowa	4 318	1 387
Kraków:		
Nowe Dąbie	-	11
Warszawa:		
Warszawa (lokal)	12	-
RAZEM	310 903	302 741

6.26. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Tabela nr 38 – Zysk na jedną akcję

	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 613 339
Rozwadniająca wpływ opcji zamiennych na akcje	-	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 613 339
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	80 058	13 021
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,12	0,51
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,12	0,51
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,12	0,51
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,12	0,51
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	80 058	13 021
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,12	0,51
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,12	0,51



Dywidenda z zysku 2018

W dniu 16 maja 2019 roku Zarząd spółki dominującej Archicom S.A. podjął uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2018. Zgodnie z ww. uchwałą Zarząd Spółki wnioskuje o wypłatę dywidendy akcjonariuszom Archicom S.A. w kwocie 1,15 zł na każdą akcję. Wniosek został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Spółki. Następnie w dniu 19 czerwca 2019 roku zgodnie z podjętą uchwałą nr 6/06/2019 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło dokonać podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2018 w wysokości 19.083.697,04 zł, wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki poprzez przekazanie go w całości na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki. Ponadto Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy także część kapitału rezerwowego Spółki pochodzącą z zysku z lat ubiegłych, utworzonego na wypłatę dywidendy w przyszłości w kwocie 10.437.197,41 zł tj. łącznie na wypłatę dywidendy postanowiono przeznaczyć kwotę w wysokości 29.520.894,45 zł co stanowiło kwotę 1,15 zł na jedną akcję, z uwzględnieniem, że 71.955 akcji własnych nie uczestniczy w podziale dywidendy. Dywidendą zostały objęte 25.670.343 akcje. Wypłacona dywidenda stanowiła 55,7% skonsolidowanego wyniku netto przypisanego akcjonariuszom podmiotu dominującego Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za rok 2018

Dniem ustalenia prawa do dywidendy był 1 lipca 2019 roku, a dniem wypłaty dywidendy 8 lipca 2019 roku.

Zaliczka na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2019

W dniu 23 września 2019 Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/IX/2019 w przedmiocie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2019. Zgodnie z podjętą uchwałą Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2019, w łącznej kwocie 16.429.019,52 zł, tj. 0,64 zł na 1 akcję na następujących zasadach:

- 1) zaliczką zostanie objętych 25.670.343 akcji;
- 2) 71.955 akcji własnych Spółki nie będzie objętych wypłatą zaliczki;
- 3) zaliczka zostanie wypłacona w dniu 6 listopada 2019 roku;
- 4) do zaliczki będą uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 30 października 2019 roku, tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki.

Warunkiem wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy było uzyskanie zgody Rady Nadzorczej, w terminie do dnia wypłaty zaliczki. W dniu 25 września 2019 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki. Zaliczka została wypłacona 6 listopada 2019 roku.

6.27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

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





Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków zarządu i Rady Nadzorczej spółki dominującej oraz spółek zależnych.

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

- Dorota Jarodzka-Śródka
- Kazimierz Śródka
- Rafał Jarodzki
- Tomasz Sujak
- Artur Więznowski (począwszy od 18 września 2019 roku)
- Krzysztof Suskiewicz
- Krzysztof Andruliewicz
- Konrad Płochocki
- Artur Olender
- Jędrzej Śródka
- Marek Gabryjelski

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin kluczowego personelu kierowniczego:

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

Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostało przedstawione w kolejnych tabelach.

Tabela nr 39 – Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 165	2 086
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-
Pozostałe świadczenia *	1 475	2
Razem	4 640	2 088

*W 2019 roku pozycja obejmuje wypłatą w czerwcu 2019 roku dywidendę przypadającą Członkowi Zarządu Archicom S.A. z tytułu posiadanych akcji spółki zależnej Archicom Polska S.A..

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

Tabela nr 40 – Sprzedaż i należności z jednostkami stowarzyszonymi i powiązanymi

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018	30.09.2019	31.12.2018
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	44	41	-	3
Kluczowego personelu kierowniczego	1	6	1	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	514	2 079	140	134
Razem	559	2 126	141	137



Tabela nr 41 – Zakupy i zobowiązania z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018	30.09.2019	31.12.2018
Zakup od:				
Jednostki dominującej *	27	432	5 651	847
Kluczowego personelu kierowniczego	708	619	117	2
Pozostałych podmiotów powiązanych	168	347	3 362	12
Razem	903	1 398	9 130	861

Zobowiązania wykazane wobec jednostki dominującej oraz pozostałych podmiotów powiązanych w łącznej kwocie 9 002 tys. złotych dotyczą przedpłat na lokale w inwestycji Księcia Witolda we Wrocławiu.

W okresie sprawozdawczym spółka z Grupy udzieliła podmiotowi powiązanemu SK Inwestycje pożyczki o wartości nominalnej 7 115 tys. złotych, której szczegółowe warunki zostały wskazane w nocie 6.12.2 (Tabela 12).

6.28. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

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

Tabela nr 42 – Zestawienie zobowiązań warunkowych

	30.09.2019	31.12.2018
Poręczenie spłaty zobowiązań	109 009	95 271
Gwarancje udzielone	11 650	11 454
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Zobowiązania warunkowe razem	120 660	106 725

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

6.29. Zdarzenia po dniu bilansowym

Przystąpienie do realizacji inwestycji w Stegnie: zawarcie umowy o realizacji inwestycji budowlanej oraz zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów

W dniu 7 listopada 2019 r. jednostka zależna - Archicom Polska S.A. z siedzibą w Łodzi („Archicom Polska”) zawarła umowę o realizację inwestycji z BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi („Umowa”). Ponadto Archicom Polska zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („mBank”) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów w BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi („BDH”) należących do mBank („PSPA”).

Przedmiot Umowy stanowi określenie zasad współpracy stron w zakresie realizacji inwestycji budowlanej, polegającej na budowie w Stegnie dwóch budynków z apartamentami wakacyjnymi, która będzie realizowana na nieruchomości należącej do BDH („Inwestycja”). Zgodnie z Umową, Archicom Polska będzie pełniła funkcję Generalnego Realizatora Inwestycji, tj. będzie odpowiedzialna za organizację i nadzór nad robotami budowlanymi. Ponadto Archicom Polska będzie reprezentował BDH w relacjach z organami administracji publicznej oraz generalnym wykonawcą w związku z realizacją Inwestycji. Wynagrodzenie za pełnienie funkcji Generalnego Realizatora będzie stanowiło kwotę netto odpowiadającą 3,5% wartości łącznych kosztów realizacji robót budowlanych Inwestycji wynikających z faktur generalnego wykonawcy. W ramach Umowy, Strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, na której realizowana jest Inwestycja. Zgodnie z jej postanowieniami umowa przyrzeczona dotycząca sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta pod warunkiem zawieszającym uzyskania przez BDH pozwolenia na użytkowanie w terminie do 31 marca 2021 roku. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta przez Strony w terminie 14 dni od ziszczenia się ww. warunku



zawieszającego, jednak nie później niż do dnia 30 kwietnia 2021 r. Cena sprzedaży nieruchomości stanowi sumę: (i) wartości nieruchomości w dacie podpisania Umowy, tj. 3.406.134 zł oraz (ii) wartości nakładów poniesionych przez BDH w ramach realizacji Inwestycji.

Zgodnie z PSPA, mBank oraz Archicom Polska zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży 2.292 udziałów w BDH („Udziały”), nie później niż dnia 31 grudnia 2020 r. Cena Sprzedaży Udziałów będzie stanowiła wartość aktywów netto określoną w bilansie BDH, który zostanie sporządzony zgodnie z zasadami rachunkowości według stanu na ostatni dzień miesiąca, w którym ziści się ostatni z warunków zawieszających, i w którym zostanie zawarta umowa przyrzeczona sprzedaży Udziałów („Bilans Zamknięcia”). Strony przyjęły, że w dniu zamknięcia wartość aktywów netto Spółki będzie wynosić 7.000.000,00 zł („Szacowana Cena Sprzedaży”), Jeżeli zgodnie z bilansem zamknięcia wartość aktywów netto Spółki będzie niższa niż Szacowana Cena Sprzedaży, kwota różnicy pomiędzy Szacowaną Ceną Sprzedaży a wartością aktywów netto wynikającą z Bilansu Zamknięcia zostanie zapłacona Archicom Polska przez mBank tytułem zwrotu nadwyżki ceny. Analogicznie, w przypadku gdy wartość aktywów netto BDH będzie wyższa niż szacowana Cena Sprzedaży, kwota różnicy między wartością aktywów netto wynikającą z Bilansu Zamknięcia a Szacowaną Ceną Sprzedaży zostanie zapłacona mBank przez Archicom Polska tytułem ceny. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej sprzedaży Udziałów nastąpi po ziszczeniu się warunków: (1) BDH zbędzie udziały posiadane w spółce CSK sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, (2) sąd rejestrowy zarejestruje obniżenie kapitału zakładowego BDH związane z umorzeniem udziałów w ten sposób, że kapitał zakładowy będzie wynosił 2.292.000,00 zł (słownie: dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych), (3) wydana zostanie zgoda Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację polegającą na przejęciu przez Archicom Polska kontroli nad BDH. Ponadto Archicom Polska udzieliła poręczenia na rzecz mBanku w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z umowy kredytu zawartej z BDH, przy czym poręczenie to będzie obowiązywało od dnia nabycia przez Archicom Polska wszystkich udziałów spółki BDH do dnia 30 czerwca 2022 roku. Jednocześnie Archicom Polska złożyła na rzecz mBanku oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC w odniesieniu do roszczeń wynikających z poręczenia, do maksymalnej kwoty 22.050.000 zł.

W ocenie Zarządu Archicom S.A. od daty zakończenia ostatniego okresu obrachunkowego, za który opublikowano dane finansowe (tj. 30 września 2019 roku), z wyłączeniem powyżej opisanych umów, nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Emitenta. Dodatkowo istotne transakcje i zdarzenia związane z bieżącą działalnością operacyjną i mające miejsce po dniu bilansowym zostały wyszczególnione w punkcie 6.4 niniejszego Sprawozdania.





6.30. Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2018: 4,3000 PLN/EUR, 30.09.2019: 4,3736 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01 - 30.09.2018: 4,2535 PLN/EUR; 01.01 – 30.09.2019: 4,3086 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 43 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	423 024	219 601	98 181	51 628
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	111 557	22 891	25 892	5 382
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	105 592	19 645	24 507	4 619
Zysk (strata) netto	81 828	15 851	18 992	3 727
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	80 058	13 021	18 581	3 061
Zysk na akcję (PLN / EUR)	3,12	0,51	0,72	0,12
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	3,12	0,51	0,72	0,12
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3086	4,2535
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 317	71 034	4 483	16 700
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	45 809	(27 195)	10 632	(6 394)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(70 493)	25 328	(16 361)	5 955
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 367)	69 167	(1 246)	16 261
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3086	4,2535
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Aktywa	1 249 072	1 171 439	285 594	272 428
Zobowiązania długoterminowe	246 080	216 323	56 265	50 308
Zobowiązania krótkoterminowe	475 278	464 070	108 670	107 923
Kapitał własny	527 714	491 046	120 659	114 197
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	497 745	461 372	113 807	107 296
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3736	4,3000

Sprawozdanie z sytuacji finansowej prezentuje dane na 30 września 2019 oraz dane porównywalne na 31 grudnia 2018.



Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabela nr 44 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 30.09.2019

Posiadacz akcji stan na 30.09.2019	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,29%	20 442 003	63,98%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,18%	8 026 999	25,12%
seria: B1	6 207 502	24,11%	12 415 004	38,86%
DKR Invest S.A.	4 843 950	18,82%	4 843 950	15,16%
Aviva OFE	2 540 000	9,87%	2 540 000	7,95%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	4 123 847	16,02%	4 123 847	12,91%
RAZEM:	25 742 298	100,00%	31 949 800	100,00%

Tabela nr 45 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2018

Posiadacz akcji stan na 31.12.2018	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,29%	20 442 003	63,98%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,18%	8 026 999	25,12%
seria: B1	6 207 502	24,11%	12 415 004	38,86%
DKR Invest S.A.	4 843 950	18,82%	4 843 950	15,16%
Aviva OFE	2 540 000	9,87%	2 540 000	7,95%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	4 123 847	16,02%	4 123 847	12,91%
RAZEM:	25 742 298	100,00%	31 949 800	100,00%

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. pierwszych trzech kwartałach 2019 roku brak transakcji sprzedaży istotnych jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

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

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



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

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

Na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. na dzień 25 listopada 2019 roku struktura akcjonariatu nie zmieniła się w stosunku do stanu na 30.09.2019.

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

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

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

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

Artur Więznowski – nie posiada akcji Emitenta. Na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego pan Artur Więznowski nie był Członkiem Zarządu Archicom S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- Według Głównego Urzędu Statystycznego wzrost PKB w III kw. 2019 wyniósł 3,9% (r/r), wobec wzrostu na poziomie 4,6% r/r w II kw. 2019 r. (GUS)
- Stopa bezrobocia systematycznie od początku roku 2019 spada i na koniec września wyniosła 5,1% (GUS). Równoległe przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w okresie styczeń-wrzesień 2019 wyniosło 5102,67 zł i było o 6,8% wyższe niż przed rokiem (wobec wzrostu o 7,2% w analogicznym okresie ub. roku). (GUS)
- Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych wzrósł we wrześniu 2019 w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego o 2,6%, natomiast w okresie styczeń-wrzesień 2019 wzrósł w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego o 2,1%. (GUS)
- Według NBP wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ma wynieść na koniec 2019 roku 2%, podczas gdy na koniec 2020 roku szacuje się jego wysokość na poziomie 2,9%. (NBP)
- We wrześniu 2019 banki udzieliły łącznie 20,3 tys. kredytów mieszkaniowych na łączną wartość 5,68 mld zł. Stanowi to wzrost o 20,7 % w ujęciu wartościowym w porównaniu do września 2018 r. W ujęciu liczbowym banki udzieliły o 10,8 % więcej kredytów mieszkaniowych. W okresie styczeń - wrzesień 2019 r. banki udzieliły 179,6 tys. kredytów mieszkaniowych na kwotę 48,6 mld zł. Wzrost w porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku dotyczył zarówno liczby (2,9 %), jak i wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych (14,4 %). Dodatnia dynamika wartościowa wynikała głównie ze struktury udzielanych kredytów. W okresie styczeń - wrzesień 2019 już ponad 68 % wartości udzielonych kredytów dotyczyło przedziału kwotowego powyżej 250 tys. zł. (BIK)
- Do zaciągania kredytów hipotecznych zachęca brak przesłanek świadczących o możliwości podniesienia stóp procentowych - stopa referencyjna wciąż utrzymuje się na stabilnym poziomie 1,5% od 2015 roku. Zgodnie z prognozami zakłada się, iż wartość ta nie ulegnie zmianie przynajmniej do końca 2019 roku (NBP). Większość ekonomistów spodziewa się, że Rada Polityki Pieniężnej utrzyma stopy procentowe bez zmian do 2022 r.
- W III kw. 2019 sprzedaż mieszkań w sześciu największych miastach Polski wzrosła o 6% w porównaniu z kwartałem poprzednim; według ekspertów sytuacja na rynku pierwotnym mieszkań zaczyna się stabilizować. (JLL)
- Na większości rynków (z wyjątkiem Poznania i Łodzi) obserwuje się równoległe zmniejszanie popytu i podaży, co oznacza kontrolowane wyhamowanie obserwowanego w ostatnich kwartałach dynamicznego rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce.
- Wskaźnik obrazujący skłonność do dokonywania ważnych zakupów – w praktyce obejmujący mieszkania – oraz bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej (BWUK), osiągnęły we wrześniu poziomy najwyższe w historii (GUS). Oznacza to, iż bazując na wymienionych wyżej wskaźnikach, mimo systematycznego wzrostu cen nieruchomości, obecne wyniki sprzedażowe powinny się utrzymać.
- W okresie styczeń-wrzesień 2019 r. produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 5,3% w odniesieniu do tego samego okresu ub. roku, kiedy notowano wzrost o 19,8%. We wrześniu przedsiębiorstwa z tej branży wykazały się znaczną aktywnością. Wzrost produkcji o 15,8% (r/r) zanotowano w obiektach infrastrukturalnych (budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej) oraz o 5,3 % w budowie budynków. Sprzyjające warunki pogodowe mają wpłynąć na bardzo dobre wyniki w budownictwie. (GUS)
- Na tak dobrą koniunkturę bez wątplenia wpływ mają detaliczne zakupy mieszkań o charakterze inwestycyjnym. W III kwartale 2019 było to 30% wszystkich realizowanych transakcji. Zmianę tej tendencji mogą wywołać zapowiadane regulacje dotyczące rynku najmu krótkoterminowego. Tym niemniej według ekspertów nadchodzące lata to wzrost udziału zakupów pakietowych, realizowanych przez podmioty instytucjonalne. (JLL)
- We wrześniu 2019 liczba mieszkań na sprzedaż lub wynajem, na których budowę wydano pozwolenia wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o 48,6% (18,8% m/m). W okresie dziewięciu miesięcy 2019 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 201,3 tys. mieszkań, tj. o 4,2% więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali deweloperzy (123,2 tys.) oraz inwestorzy indywidualni (74,9 tys.), tj. odpowiednio o 4,8% i 5,1% więcej niż w analogicznym okresie 2018 r. Mniej niż w okresie dziewięciu



miesiący ub. roku odnotowano mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w budownictwie spółdzielczym tj. 1255 mieszkań wobec 1348. (GUS)

- Od strony podaży rynek deweloperski nadal boryka się z problemem dostępności gruntów oraz wysoką ceną nieruchomości gruntowych. Wynika to zarówno z braku planów miejscowych, jak również z niewykorzystanej szansy, jaką stworzyły grunty uruchomione w ramach programu „Mieszkanie plus”.

Rynek wrocławski:

- We Wrocławiu obserwuje się systematyczny spadek stopy bezrobocia. We wrześniu 2019 wyniosła 1,6%. (GUS)
- Wrocław uznawany jest za jeden z najbardziej stabilnie rozwijających się rynków mieszkaniowych w Polsce. (JLL)
- W III kw. 2019 sprzedaż mieszkań we Wrocławiu spadła i był to jedyny rynek z sześciu największych rynków mieszkaniowych w Polsce, który odnotował taką zmianę. (JLL)
- Według prognoz, rok 2019 w porównaniu z rokiem ubiegłym ma zakończyć się większą liczbą mieszkań wprowadzonych do sprzedaży i nieznacznie mniejszą liczbą mieszkań sprzedanych. (JLL)
- Przeciętna cena mieszkań we Wrocławiu w III kw. 2019 wyniosła 7 987 zł/mkw. dla mieszkań w ofercie, 7 765 zł/mkw. dla mieszkań sprzedanych oraz 8 028 zł/mkw. dla mieszkań wprowadzonych. (JLL)
- W roku akademickim 2019/2020 liczba studentów nieznacznie wzrosła w porównaniu do poprzedniego roku akademickiego, choć utrzymuje się na stabilnym poziomie około 115 tys. osób; w bliskiej przyszłości może przyczynić się to do rozwoju prywatnych akademików jak również wzrostu i tak prędko już rozwijającego się detalicznego najmu lokali mieszkalnych, zakupionych prywatnie w celach inwestycyjnych. (GUS)

Sektor komercyjny (rynek biurowy) w Polsce i we Wrocławiu

W Polsce:

- Polska w I połowie 2019 r. była liderem w regionie CEE w zakresie inwestycji w nieruchomości komercyjne. (Knight Frank).
- Dobry klimat gospodarczy w Polsce przyciąga inwestorów i przekłada się na ambitne plany inwestycyjne firm, co z kolei znajduje odzwierciedlenie w dynamice rozwoju rynku biurowego. Ponadto wg. U.S. News, Polska jest szóstym najlepszym krajem do inwestowania oraz znajduje się w czołówce państw z całego świata, w których warto rozpocząć karierę. (ABSL)
- Rośnie udział budynków klasy A w miastach regionalnych (Szczecin, Lublin, Łódź, Katowice, Poznań, Trójmiasto, Wrocław, Kraków). Stanowią one obecnie tj. w III kw. 2019 aż 53,93% całkowitej powierzchni oraz 34,60% łącznej liczby budynków. (CBRE)
- W 6. miastach regionalnych w okresie I-III kw. 2019 wskaźnik pustostanów spadł poniżej 10. (CBRE)
- Od stycznia do końca września 2019 na głównych rynkach poza Warszawą wynajęto prawie 515 000 mkw. biur (o 23% więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku). (CBRE)
- Pod koniec III kw. 2019 łączna podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w miastach regionalnych wzrosła do 5,39 mln. mkw., co oznacza 8,9% wzrost w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku. (CBRE); W realizacji na rynkach regionalnych pozostaje 900 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. (JLL)
- W III kw. 2019 w miastach regionalnych ukończono 13 inwestycji, z łączną powierzchnią około 76 000 mkw. (CBRE) W okresie od stycznia do września 2019 ukończono 39 inwestycji o łącznej powierzchni 315 000 mkw. (JLL)
- W III kw. 2019 popyt na powierzchnię biurową na 9 największych rynkach w kraju (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia z Katowicami, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin) osiągnął rekordową wartość i wyniósł łącznie prawie 0,5 mln. mkw. (Colliers International)



- Rośnie udział umów przednajmu w łącznym zapotrzebowaniu na biura. W I-III kw. 2019 wyniósł on 33%, czyli prawie 168 000 mkw. stanowiły przednajmy, co już na ten moment jest o 33% wyższą wartością niż w całym 2018 r. (JLL)

We Wrocławiu:

- Wrocław jest jedną z najdynamiczniej rozwijających się metropolii. W rankingu European Cities and Regions of the Future 2018/19 miasto zajęło 2. miejsce w kategorii miast średnich za przyjazność dla biznesu i 7. miejsce wśród wszystkich miast Europy Wschodniej.
- We Wrocławiu utrzymuje się dynamiczny rozwój rynku biurowego. Całkowite zasoby biurowe w mieście wyniosły w III kw. 2019 ponad 1,1 mln mkw. Nowa podaż wynosi prawie 60 tys. mkw. Wskaźnik pustostanów wynosi 10 %. (JLL)
- Popyt stale rośnie i w III kw. 2019 roku zawarto umowy na 65,6 tys. mkw. (JLL)
- Atrakcyjność rynku wrocławskiego przyciąga wielu pracowników z innych miejscowości, w wyniku czego aż 75% zatrudnionych w sektorze usług jest spoza miasta. (JLL)
- W III kw. 2019 czynsze transakcyjne wynosiły od 13,5 do 14,8 EUR/mkw./miesiąc. (JLL)
- W III kw. 2019 najwięcej powierzchni biurowej spośród polskich miast regionalnych oddano do użytkowania we Wrocławiu, ponad 43 400 mkw. Wrocławski zasób powierzchni biurowej jest jednak w dalszym ciągu o 233 tys. mkw. mniejszy od krakowskiego. (CBRE)

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

Brak

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

Brak

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

Brak

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

Brak

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

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

Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.

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



Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

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

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

Brak



7. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ARCHICOM S.A.

7.1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	SF	SF
	30.09.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe		
Wartość firmy	-	-
Wartości niematerialne	23 587	24 424
Rzeczowe aktywa trwałe	782	753
Nieruchomości inwestycyjne	-	4 022
Inwestycje w jednostkach zależnych	372 080	348 305
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-
Należności i pożyczki	497 236	445 262
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 112	4 544
Aktywa trwałe razem	899 798	827 310
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 072	28 437
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	994	-
Pożyczki	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15	8 898	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	144	184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 122	3 424
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
Aktywa obrotowe razem	19 231	32 045
Aktywa razem	919 029	859 355



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASywa	SF	SF
	30.09.2019	31.12.2018
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	257 423	257 423
Akcje własne (-)	(962)	(962)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	253 833	253 833
Pozostałe kapitały	5 435	15 872
Zyski zatrzymane:	22 050	19 084
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	38 478	19 084
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	(16 429)	-
Kapitał własny	537 779	545 250
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	290 420	240 135
Leasing finansowy	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania	104	104
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 444	11 234
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	142	142
Pozostałe rezerwy długoterminowe	8 179	7 594
- w tym rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z odsetkami	8 179	7 594
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Zobowiązania długoterminowe	313 289	259 209
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17 000	3 678
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	891
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	49 567	48 898
Leasing finansowy	184	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 024	924
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	161	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25	504
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	67 961	54 895
Zobowiązania razem	381 250	314 104
Pasywa razem	919 029	859 355



7.2. Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	SF	SF	SF	SF
	01.07- 30.09.2019	01.01- 30.09.2019	01.07- 30.09.2018	01.01- 30.09.2018
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	6 593	20 062	3 719	10 359
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	6 593	20 062	3 719	10 359
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	173	517	173	517
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	173	517	173	517
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 420	19 545	3 546	9 842
Koszty sprzedaży	597	1 629	791	2 458
Koszty ogólnego zarządu	3 696	11 030	2 835	8 255
Pozostałe przychody operacyjne	533	1 038	30	102
Pozostałe koszty operacyjne	43	235	34	174
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 617	7 689	(84)	(943)
Przychody finansowe	5 876	44 594	9 272	28 883
<i>w tym przychody z tytułu odsetek</i>	<i>5 834</i>	<i>16 369</i>	<i>5 781</i>	<i>17 249</i>
Koszty finansowe	4 171	11 579	3 720	10 797
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 322	40 704	5 468	17 143
Podatek dochodowy	(875)	2 226	1 299	2 624
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 197	38 478	4 169	14 519
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	5 197	38 478	4 169	14 519

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

Wyszczególnienie	SF	SF
	01.01-30.09.2019	01.01-30.09.2018
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	1,49	0,57
- rozwodniony	1,49	0,57
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	1,49	0,57
- rozwodniony	1,49	0,57



7.4. Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SF	SF	SF	SF
	01.07- 30.09.2019	01.01- 30.09.2019	01.07- 30.09.2018	01.01- 30.09.2018
Zysk (strata) netto	5 197	38 478	4 169	14 519
Pozostałe całkowite dochody				
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego				
Przeszacowanie środków trwałych	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-	-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	-	-
Całkowite dochody	5 197	38 478	4 169	14 519



7.5. Jednostkowe 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 01.01.2019 roku	257 423	(962)	253 833	15 872	19 084	545 250	-	545 250
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2019 roku</i>								
Dywidendy i zaliczki na dywidendy*	-	-	-	(10 437)	(35 512)	(45 949)	-	(45 949)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	(10 437)	(35 512)	(45 949)	-	(45 949)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku	-	-	-	-	38 478	38 478	-	38 478
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	38 478	38 478	-	38 478
Saldo na dzień 30.09.2019 roku	257 423	(962)	253 833	5 435	22 050	537 779	-	537 779

* Pozycja uwzględnia również zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2019, szerzej opisaną w punkcie 6.26

	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	-	253 836	2 925	51 877	564 697	-	564 697
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2018 roku</i>								
Emisja akcji	1 364	-	(3)	-	-	1 361	-	1 361
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	(161)	-	(161)	-	(161)
zakup akcji własnych	-	(572)	-	-	-	(572)	-	(572)
Dywidendy	-	-	-	-	(36 873)	(36 873)	-	(36 873)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	15 004	(15 004)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	1 364	(572)	(3)	14 843	(51 877)	(36 245)	-	(36 245)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku	-	-	-	-	14 519	14 519	-	14 519
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	14 519	14 519	-	14 519
Saldo na dzień 30.09.2018 roku	257 423	(572)	253 833	17 768	14 519	542 971	-	542 971





7.6. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SF	SF
	01.01-30.09.2019	01.01-30.09.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	40 704	17 143
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	455	190
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	838	810
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(980)	73
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(33)	(51)
Koszty odsetek	11 246	9 672
Przychody z odsetek i dywidend	(44 170)	(28 315)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	(92)
Korekty razem	(32 642)	(17 713)
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	10 711	7 932
Zmiana stanu zobowiązań	(3 887)	(2 481)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(7 291)	(1 638)
Zmiany w kapitale obrotowym	(467)	3 813
Zapłacony podatek dochodowy	(1 885)	(1 454)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 709	1 789
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1)	(63)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(114)	(137)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	55	6
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(20)	(44)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	5 032	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(10 124)	118
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	16 900	48 650
Pożyczki udzielone	(59 800)	(62 700)
Otrzymane odsetki	7 284	2 182
Otrzymane dywidendy	27 855	11 194
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 932)	(794)



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	SF	SF
	01.01-30.09.2019	01.01-30.09.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	1 364
Nabycie akcji własnych	-	(572)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	59 640	49 700
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(66 225)	(23 468)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	65 550	17 600
Splaty kredytów i pożyczek	(11 590)	(11 115)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu*	(291)	-
Odsetki zapłacone	(7 638)	(4 428)
Dywidendy wypłacone	(29 521)	(36 873)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	9 925	(7 792)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 702	(6 797)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 424	19 716
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(4)	(1)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	6 122	12 918

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

7.7. Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

7.7.1. Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018	30.09.2019	31.12.2018
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	-	-	-	2
Jednostki zależnej	19 471	10 245	2 696	13 124
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	1	7	20	1
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	111	-	93
Razem	19 472	10 363	2 716	13 220

Dodatkowo w okresie sprawozdawczym Archicom S.A. rozpoznał przychód finansowy z tytułu dywidend na kwotę 27 855 tys. złotych, a w okresie porównywalnym 11 194 tys. złotych.

7.7.2. Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018	30.09.2019	31.12.2018
Zakup od:				
Jednostki dominującej	-	405	-	387
Jednostki zależnej	1 925	1 460	400	721
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	1 345	867	-	90
Pozostałych podmiotów powiązanych	478	343	-	21
Razem	3 748	3 075	400	1 219





7.7.3. Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe
	od 01.01 do 30.09.2019	2019-09-30	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018	2018-12-31	od 01.01 do 30.09.2018
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostce zależnej	59 800	497 228	16 315	62 700	493 126	28 694
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	-
Razem	59 800	497 228	16 315	62 700	493 126	28 694

Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Otrzymane w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe
	od 01.01 do 30.09.2019	2019-09-30	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018	2018-12-31	od 01.01 do 30.09.2018
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	65 550	180 403	5 012	17 600	110 699	3 555
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Razem	65 550	180 403	5 012	17 600	110 699	3 555



7.7.4. Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

	od 01.01 do 30.09.2019	od 01.01 do 30.09.2018
Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych		
Wartość brutto na początek okresu	445 262	464 086
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	59 800	62 700
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	16 313	17 121
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(24 184)	(50 831)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	37	50
Wartość brutto na koniec okresu	497 228	493 126
Odpisy z tytułu utraty wartości	-	-
Saldo na początek okresu	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	497 228	493 126
Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych		
Saldo na początek okresu	121 606	100 798
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek zaciągniętych w okresie	65 550	17 600
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	4 992	3 416
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(11 745)	(11 115)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	180 403	110 699
Odpisy z tytułu utraty wartości	-	-
Saldo na początek okresu	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	180 403	110 699

W okresie sprawozdawczym Spółka ujęła odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych na łączną kwotę 211 tys. złotych.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostały opisane w tabeli nr 13.



8. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2019 do 30 września 2019 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 25 listopada 2019 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
25.11.2019	Krzysztof Andrulewicz	Prezes Zarządu	
25.11.2019	Dorota Jarodzka-Śródka	Wiceprezes Zarządu	
25.11.2019	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
25.11.2019	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
25.11.2019	Artur Więznowski	Członek Zarządu	
25.11.2019	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
25.11.2019	Dorota Stahl		

