



2019

**SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.**

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2019 ROKU DO 30 CZERWCA 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	22
6.6.	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	23
6.7.	Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	23
6.8.	Wartość firmy	23
6.9.	Wartości niematerialne	24
6.10.	Rzeczowe aktywa trwałe	25
6.11.	Nieruchomości inwestycyjne	26
6.12.	Aktywa oraz zobowiązania finansowe	28
6.13.	Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	30
6.14.	Zobowiązania zabezpieczone hipoteką	31
6.15.	Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	32
6.16.	Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych	32
6.17.	Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczone	33
6.18.	Zapasy	35
6.19.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36
6.20.	Środki pieniężne	37
6.21.	Kapitał własny	37
6.22.	Udziały niedające kontroli	38
6.23.	Świadczenia i rezerwy pracownicze	38
6.24.	Pozostałe rezerwy	39
6.25.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40
6.26.	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	41
6.27.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	42
6.28.	Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	44
6.29.	Zdarzenia po dniu bilansowym	44
6.30.	Pozostałe informacje	46
7.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	50



1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	tabela	SSF	SSF
AKTYWA		30.06.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		-	-
Wartości niematerialne	3,4	1 817	2 224
Rzeczowe aktywa trwałe	6,7	35 637	14 839
Nieruchomości inwestycyjne	9	207 449	189 366
Inwestycje w jednostkach zależnych		-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		-	-
Należności i pożyczki	10,12	7 127	295
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	1 304
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17,18	24 332	22 482
Aktywa trwałe razem		276 362	230 510
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	742 987	716 135
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10,16,23-25	32 067	55 019
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 233	2 114
Pożyczki	16	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	16	275	131
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 160	1 738
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16,26	252 461	165 792
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa obrotowe razem		1 032 183	940 929
Aktywa razem		1 308 545	1 171 439





	tabela	SSF	SSF
PASYWA		30.06.2019	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		(115 381)	(107 249)
Zyski zatrzymane:		218 417	177 663
- zysk (strata) z lat ubiegłych		158 580	124 661
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		59 837	53 002
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		-	-
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		493 994	461 372
Udziały niedające kontroli	30	29 568	29 674
Kapitał własny		523 562	491 046
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11,13	191 809	176 446
Zobowiązania z tytułu leasingu	11,16	14 299	43
Pochodne instrumenty finansowe	11,16	-	-
Pozostałe zobowiązania	11,16,35	25 682	24 164
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17,19	9 210	4 748
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	666	697
Pozostałe rezerwy długoterminowe	33,34	9 748	10 225
- w tym rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z odsetkami		7 982	7 594
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
Zobowiązania długoterminowe		251 414	216 323
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11,16,36	382 705	359 519
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	37	287 539	302 741
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 972	4 721
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11,13	135 723	90 134
Zobowiązania z tytułu leasingu	11,16	1 312	117
Pochodne instrumenty finansowe	11,16	52	339
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	3 672	4 273
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	33,34	8 005	4 967
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		128	-
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		533 569	464 070
Zobowiązania razem		784 983	680 393
Pasywa razem		1 308 545	1 171 439





2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	SSF	SSF
	30.06.2019	30.06.2018
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Przychody ze sprzedaży	295 530	152 470
Przychody ze sprzedaży produktów	290 483	146 388
Przychody ze sprzedaży usług	5 043	6 082
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4	-
Koszt własny sprzedaży	208 919	111 256
Koszt sprzedanych produktów	206 461	108 507
Koszt sprzedanych usług	2 452	2 749
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	86 611	41 214
Koszty sprzedaży	5 362	5 611
Koszty ogólnego zarządu	19 770	15 742
Pozostałe przychody operacyjne	1 820	834
Pozostałe koszty operacyjne	5 131	1 156
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	21 060	-
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	79 228	19 539
Przychody finansowe	1 206	894
Koszty finansowe	4 389	2 931
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	76 045	17 502
Podatek dochodowy	14 839	3 762
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	61 206	13 740
<i>Działalność zaniechana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	61 206	13 740
<i>Zysk (strata) netto przypadający:</i>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	59 837	11 038
- podmiotom niekontrolującym	1 369	2 702

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

	od 01.01 do 30.06.2019	od 01.01 do 30.06.2018
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,33	0,43
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,33	0,43
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,33	0,43
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,33	0,43





3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	SSF	SSF
	30.06.2019	30.06.2018
Zysk (strata) netto	61 206	13 740
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	822	(2 613)
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	2 163	225
- 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	680	(454)
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	2 305	(1 934)
Całkowite dochody	63 511	11 806
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	62 142	9 104
- podmiotom niekontrolującym	1 369	2 702



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
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2019 roku</i>								
Dywidendy	-	-	-	(10 437)	(19 083)	(29 520)	(1 475)	(30 995)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	(10 437)	(19 083)	(29 520)	(1 475)	(30 995)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku	-	-	-	-	59 837	59 837	1 369	61 206
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku	-	-	-	2 305	-	2 305	-	2 305
Razem całkowite dochody	-	-	-	2 305	59 837	62 142	1 369	63 511
Saldo na dzień 30.06.2019 roku	257 423	(962)	134 497	(115 381)	218 417	493 994	29 568	523 562

	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
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2018 roku</i>								
Emisja akcji	-	-	(3)	-	-	(3)	-	(3)
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) oraz celem umorzenia	-	174	-	-	-	174	-	174
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	(216)	-	(216)	-	(216)
Dywidendy	-	-	-	-	(36 873)	(36 873)	-	(36 873)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	15 004	(15 004)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	174	(3)	14 788	(51 877)	(36 918)	-	(36 918)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku	-	-	-	-	11 038	11 038	2 702	13 740
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku	-	-	-	(1 934)	-	(1 934)	-	(1 934)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(1 934)	11 038	9 104	2 702	11 806
Saldo na dzień 30.06.2018 roku	256 059	(178)	134 497	(106 856)	135 699	419 221	29 352	448 573





5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	SSF 30.06.2019	SSF 30.06.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	76 045	17 502
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	899	810
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	429	215
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(21 060)	-
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wart. godziwej przez wynik	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	170	226
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(1 236)	(187)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(196)	43
Koszty odsetek	1 369	2 279
Przychody z odsetek i dywidend	(836)	(755)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	277
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Korekty razem	(20 461)	2 908
Zmiana stanu zapasów	(16 791)	(83 585)
Zmiana stanu należności	24 374	(15 125)
Zmiana stanu zobowiązań	(3 377)	111 451
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	4 488	(1 982)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym	8 694	10 759
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	(14 399)	(4 845)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	49 879	26 324
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(23)	(513)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(555)	(468)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	907	904
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(13 278)	(11 719)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	4 322	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	332
Pożyczki udzielone	(7 000)	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-
Otrzymane odsetki	448	752
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 179)	(10 712)



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-
Nabycie akcji własnych	-	(319)
Wydatki z tytułu spłaty zobowiązań leasingowych PWUG oraz długoterminowego wynajmu powierzchni*	(2 323)	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	60 000	12 500
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(15 475)	(2 943)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	29 269	18 704
Spłaty kredytów i pożyczek	(11 804)	(1 815)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu z wyłączeniem PWUG oraz długoterminowego wynajmu powierzchni*	-	(87)
Odsetki zapłacone	(6 223)	(9 005)
Dywidendy wypłacone	(1 475)	(36 873)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	51 969	(19 838)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	86 669	(4 226)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	165 792	130 022
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	252 461	125 796

* 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 12 września 2019 roku wchodził:

Krzysztof Andruliewicz – Prezes Zarządu

Dorota Jarodzka-Śródka – Wiceprezes Zarządu

Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Paweł Ruszczak – Członek Zarządu

Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiły 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 12 września 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 wchodził:

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Tadeusz Nawracaj – Członek Rady Nadzorczej

Kazimierz Śródka – Członek Rady Nadzorczej

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.

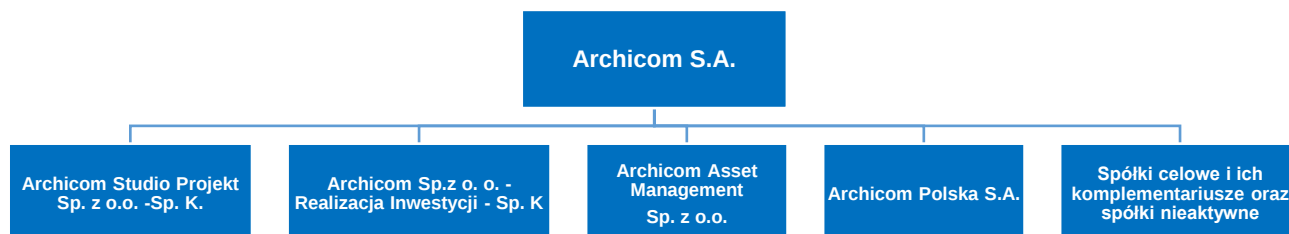
6.2.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

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

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

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





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

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 35.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 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	99,32% bezpośrednio; 0,68% pośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,32%), Archicom Loft Platinum sp. z o.o. w likwidacji (0,68%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000285674	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Marina 1 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000306165	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 2 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000285515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 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	99,66% bezpośrednio; 0,34% pośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (99,66%), Archicom Marina sp. z o.o. w likwidacji (0,34%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina 2 sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725986	95,93% bezpośrednio; 4,07% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (95,93%) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (3,99%), Archicom Marina 2 sp. z o.o. w likwidacji (0,08%).
TN Stabłowice sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000285846	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
TN Stabłowice 1 sp. z o.o. (dawniej: TN Stabłowice sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725250	99,53% bezpośrednio; 0,47% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.134.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,53%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (0,42%), TN Stabłowice sp. z o.o. w likwidacji (0,05%).
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%).
	Wrocław	KRS: 0000725430		Kapitał zakładowy: 883.850 zł.





Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Byczyńska sp. z o.o. sp. k.)			98,76% bezpośrednio; 1,24% pośrednio	Udziałowcy: Spółka (98,76%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%), Archicom Byczyńska sp. z o.o. w likwidacji (0,11%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	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	99,75% bezpośrednio; 0,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (99,75%), Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji (0,25%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o. (dawniej: Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Kamieńskiego sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722286	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	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 67.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. (35,52%), Archicom Nieruchomości 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%).

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 30.06.2019 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 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.



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 czerwca 2019 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 12 września 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 półroczne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa.

Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze półroczne 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).

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

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym 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 półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na osądach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających w Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 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 uwzględnia 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 rozpoznaniem 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 rozpoznaniem 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 aktywo oraz zobowiązanie tytułu leasingu ustalone zgodnie z MSSF 16 w wysokości 20 694 tys. złotych), Zarząd oszacował, że suma zdyskontowanych przewidywanych przyszłych płatności, przed przeniesieniem 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 przedwstępną umowę sprzedaży 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 (tysiąc siedemset pięćdziesiąt) 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.
- **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 w dniu 19 czerwca 2019 r. 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 Zespół Nieruchomości. Spółka planuje na ww. nieruchomości realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej, na której zostanie wybudowanych około 370 mieszkań.

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

- **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 6.29 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. Wspólne przedsięwzięcie zostało powołane na potrzeby wspólnej realizacji inwestycji mieszkaniowej w Łodzi obejmującej budowę ok. 1100 lokali mieszkalnych. Łączna wysokość dopłat do kapitału 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.
- **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.

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 01.01.2019-30.06.2019

	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	291 948	2 791	791	295 530
Przychody ze sprzedaży produktów	290 483	-	-	290 483
Przychody ze sprzedaży usług	1 461	2 791	791	5 043
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4	-	-	4
Koszt własny sprzedaży	207 150	1 546	223	208 919
Koszt sprzedanych produktów	206 461	-	-	206 461
Koszt sprzedanych usług	683	1 546	223	2 452
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6	-	-	6
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	84 798	1 245	568	86 611
Koszty sprzedaży	5 111	251	-	5 362
Koszty ogólnego zarządu	18 535	951	284	19 770
Pozostałe przychody operacyjne	1 751	69	-	1 820
Pozostałe koszty operacyjne	1 253	3 878	-	5 131
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	21 060	-	21 060
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)				
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	61 650	17 294	284	79 228
Przychody finansowe	844	362	-	1 206
Koszty finansowe	1 828	2 561	-	4 389
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)				-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	60 666	15 095	284	76 045
Podatek dochodowy	11 658	3 181	-	14 839
Zysk (strata) netto z działalności	49 008	11 914	284	61 206

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 979 tys. zł, a do działalności komercyjnej 349 tys. zł. Razem amortyzacja w I półroczu 2019 roku wynosiła 1328 tys. zł.





Tabela nr 2 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018-30.06.2018

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

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

6.6. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

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

6.7. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Na dzień 30 czerwca 2019 roku nie występują udziały w jednostkach stowarzyszonych.

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

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

6.8. Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.





6.9. Wartości niematerialne

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

Tabela nr 3 – Wartości niematerialne według stanów na 30.06.2019 oraz 31.12.2018

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramo- wanie kompute- rowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niemate- rialne	Wartości niemate- rialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 30.06.2019							
Wartość bilansowa brutto	-	1 597	2 186	-	-	17	3 800
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 271)	(712)	-	-	-	(1 983)
Wartość bilansowa netto	-	326	1 474	-	-	17	1 817
Stan na 31.12.2018							
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 01.01.2019-30.06.2019 oraz 01.01.2018-31.12.2018

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramo- wanie kompute- rowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niemate- rialne	Wartości niemate- rialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	-	536	1 687	-	-	1	2 224
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	6	-	-	16	22
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(210)	(219)	-	-	-	(429)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2019	-	326	1 474	-	-	17	1 817
za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018							
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 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Koszt własny sprzedaży		-	-
Koszty ogólnego zarządu		429	215
Koszty sprzedaży		-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych WNiP		-	-
Inne		-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych razem		429	215





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 30.06.2019 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 30.06.2019							
Wartość bilansowa brutto	6 595	13 961	3 216	1 486	1 767	19 150	46 175
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(635)	(5 823)	(2 179)	(805)	(1 095)	-	(10 537)
Wartość bilansowa netto	5 960	8 138	1 037	681	671	19 150	35 637
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 01.01.2019-30.06.2019 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 30.06.2019							
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)	-	-	199	119	212	19 139	19 669
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(53)	(210)	-	-	-	-	(263)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.) *	1 826	469	-	-	-	-	2 295
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(27)	(518)	(183)	(86)	(85)	-	(899)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	(4)	-	-	(4)
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2019	5 960	8 138	1 037	681	671	19 150	35 637
za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018							
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 30.06.2019	od 01.01 do 30.06.2018
Koszt własny sprzedaży	-	26
Koszty ogólnego zarządu	899	684
Koszty sprzedaży	-	69
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	899	779

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.

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

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

6.11. Nieruchomości Inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2019 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 ul Księcia Witolda Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul Jedności Narodowej Wrocław
- lokale mieszkalne 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.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych West Forum 1A oraz pierwotnie przeznaczonych pod realizację kolejnych etapów inwestycji West Forum odpowiadają wartościom wynikającym z zawartych przyrzeczonych umów sprzedaży budynku biurowego West House 1A i wieczystego użytkowania gruntu oraz umów przeniesienia własności gruntu i prawa użytkowania wieczystego gruntu położonych przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu w ramach transakcji pakietowej. Wartość jednej z umów wyrażona w EUR została przeliczona na PLN po kursie na dzień bilansowy.

Szczegóły powyżej opisanych umów zostały omówione w punkcie 6.29 niniejszego Sprawozdania.

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 01.01.2019-30.06.2019 i 01.01.2018-31.12.2018

	30.06.2019	31.12.2018
Wartość bilansowa na początek okresu	189 366	150 407
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Nabycie nieruchomości	-	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	13 523	42 902
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-
Zbycie nieruchomości (-)	(3 730)	-
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	207 449	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 30.06.2019						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	7 127	-	-	-	-	7 127
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 901	-	-	-	23 166	32 067
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	275	-	275
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	252 461	-	-	-	-	252 461
Kategoria aktywów finansowych razem	268 489	-	-	275	23 166	291 930
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 30.06.2019				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	191 809	-	-	191 809
Zobowiązania leasingowe	-	-	14 299	14 299
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania*	25 682	-	-	25 682
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	88 252	-	294 453	382 705
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	135 723	-	-	135 723
Zobowiązania leasingowe	-	-	1 312	1 312
Pochodne instrumenty finansowe	-	52	-	52
Kategoria zobowiązań finansowych razem	441 466	52	310 064	751 582
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 30.06.2019					
Pożyczka oprocentowana	PLN	-	7 004	Wibor 3 M + marża	31-12-2023
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2019		-	7 004		
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 30.06.2019							
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2019-12-31	8 871	37 720	37 720	-
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+marża	2020-01-28	58	247	247	-
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2020-03-30 / 2029-03-30	6 411	27 300		27 300
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	2020-10-23		4 635		4 635
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01		46 843	46 843	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10		49 981	49 981	
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-13		50 383		50 383
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2023-06-14		59 557		59 557
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31		4 934		4 934
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		6 398	148	6 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-02-01		6 372	122	6 250
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-08-01		11 516	266	11 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-08-01		11 470	220	11 250
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.06.2019				15 340	327 532	135 723	191 809
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 I półroczu 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 użytkownia wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Strzegomskiej 140-146.
Kredyt zaciągnięty w mBank SA na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI).	Hipoteka umowna łączna do kwoty 3.000.000 zł na będącej własnością spółki Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej w Gajkowie oraz na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, której użytkownikiem wieczystym jest większościowy właściciel spółki Archicom SA, tj. DKR Investment Sp. z o.o.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA.	Hipoteka łączna do kwoty 40.518.700 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 02.12.2016 roku).
Umowa Ramowa 09/013/15/Z/GX zawarta z mBank SA – limit gwarancyjny.	Hipoteka umowna łączna do wysokości 4.200.000 zł na nieruchomości będącej własnością spółki Grupy Archicom położonej we Wrocławiu, przy ulicy Rychalskiej 5/ Ustronie 9.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA (obecnie Santander Bank Polska SA) na realizację inwestycji River Point budynek KM3.	Hipoteka umowna do kwoty 43.550.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty został w IV kwartale 2018, w I kwartale 2019 hipoteka została wykreślona.
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Księżno budynki P5, P6, P7.	Hipoteka umowna ustanowiona na pierwszym miejscu do kwoty 26.383.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty został w I kwartale 2019, w II kwartale 2019 hipoteka została wykreślona.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3, B4, B5.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 35.420.198 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty został w I kwartale 2019, w I kwartale 2019 hipoteka została wykreślona.
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek B.	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wniesiony zostanie budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA na realizację inwestycji Cztery Porty Roku budynki J11, J12, J13.	Hipoteka umowna do kwoty 53.629.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 58.002.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Alior Bank S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	Hipoteka umowna łączna do kwoty 84.285.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Wpisu dokonano w I kwartale 2019.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Forma budynki A3, A4, A5	Hipoteka umowna do kwoty 87.319.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Wniosek o ustanowienie hipoteki złożono w I kwartale 2019, wpisu dokonano w II kwartale 2019.



6.15. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Tabela nr 15 – Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	30.06.2019	31.12.2018
Wartości niematerialne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	10 448	10 780
Nieruchomości inwestycyjne	193 639	148 208
Aktywa finansowe (inne niż należności)	-	-
Zapasy	140 837	147 742
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	904	996
Środki pieniężne	36 928	59 516
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	382 756	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	30.06.2019		31.12.2018	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	7 004	7 004	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	32 067	32 067	55 019	55 019
Pochodne instrumenty finansowe	275	275	131	131
Papiery dłużne	-	-	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	252 461	252 461	165 792	165 792
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	69 902	69 902	53 209	53 209
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	257 630	257 630	213 371	213 371
Zobowiązania leasingowe	15 611	15 611	160	160
Pochodne instrumenty finansowe	52	52	339	339
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	408 387	408 387	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 czerwca 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 czerwca 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

	30.06.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu:		
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 (+/-)	(1 932)	3 499
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	(680)	114
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 332	22 482
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 210	4 748
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	15 122	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 30.06.2019						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	5 915	1 661	-	-	-	7 576
Zapasy	8 754	(308)	-	-	-	8 446
Pozostałe aktywa	184	(35)	-	-	-	149
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	871	(283)	-	-	-	588
Pozostałe rezerwy	1 145	696	-	-	-	1 841
Pochodne instrumenty finansowe	645	-	(635)	-	-	10
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 972	(196)	-	-	-	1 776
Inne zobowiązania	371	(312)	-	-	-	59
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	2 625	1 262	-	-	-	3 887
Razem	22 482	2 485	(635)	-	-	24 332
Stan na 31.12.2018						
Aktywa:						
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 30.06.2019						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	842	4 436	-	-	-	5 278
Zapasy	2 680	30	-	-	-	2 710
Pozostałe aktywa	628	149	-	-	-	777
Zobowiązania:						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	444	10	-	-	-	454
Pozostałe zobowiązania	146	(208)	-	-	-	(62)
Pochodne instrumenty finansowe	8	-	45	-	-	53
Razem	4 748	4 417	45	-	-	9 210
Stan na 31.12.2018						
Aktywa:						
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 30.06.2019 wynosiła 24 332 tys. PLN





(31.12.2018: 22 482 tys. PLN). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 8 446 tys. PLN), nieruchomości inwestycyjnych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 7 576 tys. PLN) oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 3 887 tys. PLN). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominujące 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

	30.06.2019	31.12.2018
Materiały	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	604 408	618 846
Wyroby gotowe	138 579	97 289
Towary	-	-
Wartość bilansowa zapasów razem	742 987	716 135

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

	od 01.01 do 30.06.2019	od 01.01 do 30.06.2018
Stan na początek okresu	1 095	1 357
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone lub wykorzystane w okresie (-)	(4)	(160)
Inne zmiany	-	-
Stan na koniec okresu	1 091	1 197

Tabela nr 22 - Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	30.06.2019	31.12.2018
Kredyt w Santander Bank Polska na realizację inwestycji Cztery Pory Roku bud. J11,J12,J13	40 573	24 576
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3B4B5	-	25 709
Kredyt w Banku Ochrony Środowiska SA na realizację inwestycji Księżno budynki P5,P6,P7	-	39 532
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18,M19,M20	15 185	6 061
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Forma bud. A3,A4,A5	44 507	31 791
Kredyt w Alior Bank na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	31 286	20 073
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Awipolis budynki L1,L2	9 286	-
Wartość bilansowa zapasów razem	140 837	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

	30.06.2019	31.12.2018
Należności długoterminowe	-	-
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	24 943	31 283
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(23 351)	(23 062)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	1 592	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	7 334	1 807
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych (-)	(49)	(49)
Pozostałe należności finansowe netto	7 309	1 817
Należności finansowe	8 901	10 038
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	13 716	15 752
Przedpłaty i zaliczki	9 893	29 679
Pozostałe należności niefinansowe	7	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(450)	(450)
Należności niefinansowe	23 166	44 981
Należności krótkoterminowe razem	32 067	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 30.06.2019	od 01.01 do 30.06.2018
Stan na początek okresu	23 111	8 853
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	788	25
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(6)	(223)
Odpisy wykorzystane (-)	(7)	-
Inne zmiany	-	-
Stan na koniec okresu	23 886	8 655

Tabela nr 25 - Należności stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

	30.06.2019	31.12.2018
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny SA (ul. Liskego)	105	61
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny Raiffeisen Polbank SA (obecnie BGŻ BNP Paribas S.A., dotyczy West Forum IA)	799	935
Stan na koniec okresu	904	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

	30.06.2019	31.12.2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	10 561	12 734
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	167	328
Środki pieniężne w kasie	26	25
Depozyty krótkoterminowe	204 803	93 356
Inne	36 904	59 349
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	252 461	165 792

Tabela nr 27 - Środki pieniężne podlegające ograniczeniom w dysponowaniu

	30.06.2019	31.12.2018
Rachunki powiernicze i zablokowane (w tym split payment - VAT)	35 746	58 332
Kaucje	1 182	1 184
Wartość bilansowa środków pieniężnych razem	36 928	59 516

6.21. Kapitał własny

Na dzień 30 czerwca 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

	30.06.2019	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 czerwca 2019 roku nie dokonano zmian w kapitale podstawowym Spółki dominującej.

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

	30.06.2019		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

	30.06.2019	31.12.2018
Archicom Polska SA (dawniej: mLocum SA)	29 568	29 674
Udziały niedające kontroli razem	29 568	29 674

6.23. Świadczenia i rezerwy pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela nr 31 – Koszty świadczeń pracowniczych

	30.06.2019	30.06.2018
Koszty wynagrodzeń	13 123	9 772
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 811	1 637
Koszty programów płatności akcjami	-	158
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	104	-
Koszty świadczeń pracowniczych razem	15 038	11 567

Tabela nr 32 – Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	Zobowiązania i rezerwy	
	30.06.2019	31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 688	2 029
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	717	1 392
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 267	852
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 672	4 273
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	664	697
Pozostałe rezerwy	2	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	666	697
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	4 338	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	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-	78	98
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	500	569	1 570	1 660
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	7 505	4 398	8 100	8 467
Pozostałe rezerwy razem	8 005	4 967	9 748	10 225

Główną pozycją innych rezerw Grupy na dzień 30.06.2019 są rezerwy na zobowiązania z tytułu podatku dochodowego z odsetkami na kwotę 7 982 tys. złotych (szerzej opisane w nocie 6.30 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Archicom SA 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 30.06.2019					
Stan na początek okresu	98	2 229	-	12 865	15 192
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	-	-	11 801	11 801
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(1)	-	(835)	(836)
Wykorzystanie rezerw (-)	(20)	(158)	-	(8 613)	(8 791)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	387	387
Stan rezerw na dzień 30.06.2019 roku	78	2 070	-	15 605	17 753
za okres od 01.01 do 30.06.2018					
Stan na początek okresu	-	1 463	-	1 636	3 099
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	362	-	3 346	3 708
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	(257)	-	(2 442)	(2 699)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	(450)	(450)
Stan rezerw na dzień 30.06.2018 roku	-	1 568	-	2 090	3 658

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

	30.06.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	25 682	24 164
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	25 682	24 164

Tabela nr 36 – Zobowiązania krótkoterminowe

	30.06.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	57 740	49 836
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	30 512	199
Zobowiązania finansowe	88 252	50 035
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	6 899	5 879
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	287 539	302 741
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	15	864
Zobowiązania niefinansowe	294 453	309 484
Zobowiązania krótkoterminowe razem	382 705	359 519

Pozycja „Inne zobowiązania finansowe” zawiera głównie zobowiązanie z tytułu wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 29 520 tys złotych. Dywidenda została szerzej opisana w punkcie 6.26 niniejszego Sprawozdania.





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

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	
	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Wrocław:		
Olimpia Port	81 048	63 280
River Point	40 064	29 297
Słoneczne Stabłowice	39 264	17 312
Cztery Pory Roku	28 046	10 435
Browary Wrocławskie	26 883	10 332
Forma	14 508	60 957
Księżno	5 976	28 807
Księcia Witolda	5 659	72
Nowa WUWA	2 118	10
Młodnik	1 899	29 116
Na Ustroniu	1 016	20 443
Ogrody Hallera	122	142
Róży Wiatrów	32	2 128
Poznań		
Przylesie Marcecin	33 310	12 428
Gdynia:		
Rozewska	1 693	16 584
Łódź:		
Osiedle Łąkowa	5 639	1 387
Kraków:		
Nowe Dąbie	-	11
Warszawa:		
Warszawa (lokal)	262	-
RAZEM	287 539	302 741

6.26. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Tabela nr 38 – Zysk na jedną akcję

	od 01.01 do 30.06.2019	od 01.01 do 30.06.2018
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 605 944
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 605 944
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	59 837	11 038
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,33	0,43
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,33	0,43
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,33	0,43
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,33	0,43
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	59 837	11 038
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,33	0,43
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,33	0,43



Dywidendy

Od dnia 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku Spółka dominująca nie wypłacała dywidend ani zaliczek na poczet dywidend. W dniu 16 maja 2019 roku Zarząd spółki dominującej Archicom S.A. podjął uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2018. Zgodnie z ww. uchwałą Zarząd Spółki wnioskuję 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 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 był 1 lipca 2019 roku, a dniem wypłaty dywidendy 8 lipca 2019 roku.

6.27. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

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

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

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



Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin kluczowego personelu kierowniczego:

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

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

Tabela nr 39 – Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	od 01.01 do 30.06.2019	od 01.01 do 30.06.2018
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 911	1 458
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-
Pozostałe świadczenia *	1 475	2
Razem	3 386	1 460

*W 2019 roku w całości dywidenda przypadająca Członkowi Zarządu Archicom S.A. z tytułu posiadanych akcji spółki zależnej Archicom Polska, która została wypłacona w czerwcu 2019.

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 30.06.2019	od 01.01 do 30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	20	12	-	3
Kluczowego personelu kierowniczego	-	6	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	363	1 270	218	134
Razem	383	1 288	218	137

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

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2019	od 01.01 do 30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018
Zakup od:				
Jednostki dominującej *	27	432	5 678	847
Kluczowego personelu kierowniczego	152	466	152	2
Pozostałych podmiotów powiązanych	107	234	9	12
Razem	286	1 132	5 839	861

Zobowiązania wykazane wobec jednostki dominującej w kwocie 5 678 dotyczą przedpłat na lokale w inwestycji Księcia Witolda we Wrocławiu.

W okresie sprawozdawczym Gpółka udzieliła podmiotowi powiązanemu SK Inwestycje pożyczki o wartości 7 000 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

	30.06.2019	31.12.2018
Poreczenie spłaty zobowiązań	133 191	95 271
Gwarancje udzielone	11 326	11 454
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Zobowiązania warunkowe razem	144 517	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

Zawarcie przyrzeczonych umów sprzedaży budynku biurowego West House 1A i wieczystego użytkowania gruntu oraz umów przeniesienia własności gruntu i prawa użytkowania wieczystego gruntu położonych przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu w ramach transakcji pakietowej.

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.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami poczynionymi pomiędzy Stronami, Strony zawarły również dodatkową umowę remediacji gruntów objętych Umowami 1-3 o wartości 1 000 tys. złotych.

Z łącznej ceny Transakcji został spłacony kredyt w kwocie 8 836 tys. EUR wynikający z umowy zawartej przez Strzegomska Nowa sp. z o.o. z bankiem Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie BNP Paribas Bank Polska S.A.) w dniu 15 marca 2007 roku wraz z późniejszymi aneksami.

W ocenie Zarządu Archicom S.A. od daty zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano dane finansowe (tj. 30 czerwca 2019 roku), z wyłączeniem powyżej opisanych umów, nie zaszyły 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, 30.06.2019: 4,2520 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01 - 30.06.2018: 4,2395 PLN/EUR; 01.01 – 30.06.2019: 4,2880 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 30.06.2019	od 01.01 do 30.06.2018	od 01.01 do 30.06.2019	od 01.01 do 30.06.2018
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	295 530	152 470	68 920	35 964
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	79 228	19 539	18 477	4 609
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	76 045	17 502	17 734	4 128
Zysk (strata) netto	61 206	13 740	14 274	3 241
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	59 837	11 038	13 955	2 604
Zysk na akcję (PLN / EUR)	2,33	0,43	0,54	0,10
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	2,33	0,43	0,54	0,10
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2880	4,2395
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	49 879	26 324	11 632	6 209
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 179)	(10 712)	(3 540)	(2 527)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	51 969	(19 838)	12 120	(4 679)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	86 669	(4 226)	20 212	(997)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2880	4,2395
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Aktywa	1 308 545	1 171 439	307 748	272 428
Zobowiązania długoterminowe	251 414	216 323	59 128	50 308
Zobowiązania krótkoterminowe	533 569	464 070	125 487	107 923
Kapitał własny	523 562	491 046	123 133	114 197
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	493 994	461 372	116 179	107 296
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2520	4,3000

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





Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabel nr 44 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 30.06.2019

Posiadacz akcji stan na 30.06.2019	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. pierwszym półroczu 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 czerwca 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 12 września 2019 roku struktura akcjonariatu nie zmieniła się w stosunku do stanu na 30.06.2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 zostały szerzej opisane w punkcie 17 Sprawozdania Zarządu z Działalności Archicom SA oraz Grupy Kapitałowej za I półrocze 2019.

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

Brak

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

Brak

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

Brak.

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

Brak

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

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

Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.

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

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

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

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

Brak



7. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2019 do 30 czerwca 2019 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 12 września 2019 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
12.09.2019	Krzysztof Andrulewicz	Prezes Zarządu	
12.09.2019	Dorota Jarodzka-Śródka	Wiceprezes Zarządu	
12.09.2019	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
12.09.2019	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
12.09.2019	Paweł Ruszczak	Członek Zarządu	
12.09.2019	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
12.09.2019	Dorota Stahl		

