

Skonsolidowany raport kwartalny

GRUPY KAPITAŁOWEJ
ARCHICOM S.A.
ZA I KWARTAŁ 2021 ROKU



2021

Spis treści

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	8
3. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	10
4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym...	11
5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	13
6. Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	15
6.1 Informacje ogólne.....	15
6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej.....	17
6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości.....	22
6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym.....	23
6.5 Segmenty operacyjne	29
6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	31
6.7 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	32
6.8 Wartość firmy	32
6.9 Wartości niematerialne	32
6.10 Rzeczowe aktywa trwałe	34
6.11 Nieruchomości inwestycyjne.....	36
6.12 Aktywa oraz zobowiązania finansowe	37
6.13 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	39
6.14 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką.....	41
6.15 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	42
6.16 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych.....	42
6.17 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony	44
6.18 Zapasy.....	46
6.19 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	48
6.20 Środki pieniężne	49
6.21 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązania z nimi związane.....	49
6.22 Kapitał własny.....	52

6.23	Udziały nie dające kontroli.....	52
6.24	Świadczenia i rezerwy pracownicze	53
6.25	Pozostałe rezerwy	54
6.26	Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu.....	55
6.27	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	57
6.28	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy.....	59
6.29	Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	60
6.30	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe	62
6.31	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	62
6.32	Pozostałe informacje.....	63
6.33	Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 na działalność Grupy	73
7.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A.....	74
7.1	Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	74
7.2	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku.....	76
7.3	Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	77
7.4	Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	78
7.5	Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	79
7.6	Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	80
7.7	Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego	81
8.	Zatwierdzenie do publikacji.....	85

1 727

lokali w budowie

194

przekazane lokale

duży bank ziemi



Grupa
z tradycjami

85 mln zł przychodów

5,6 mln zł zysku

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	tabela	31.03.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	3	165	165
Wartości niematerialne	4, 5	1 564	1 630
Rzeczowe aktywa trwałe	7, 8	13 703	16 167
Nieruchomości inwestycyjne	10	111 684	151 722
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach		-	15 776
Należności i pożyczki	11	304	317
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		872	1 069
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18, 19	31 792	30 140
Aktywa trwałe razem		160 084	216 986
Aktywa obrotowe			
Zapasy	21	805 990	964 915
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24	45 512	44 357
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		6 885	6 971
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 162	2 711
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	178 613	212 633
- w tym środki na rachunkach powierniczych i zablokowanych		31 895	38 323
Aktywa obrotowe razem		1 039 162	1 231 587
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	28	295 700	11 454
Aktywa razem		1 494 946	1 460 027

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASYWA	tabela	31.03.2021	31.12.2020
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	30	256 703	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 497	134 497
Pozostałe kapitały		(119 371)	(119 371)
Zyski zatrzymane:		314 647	309 557
- zysk (strata) z lat ubiegłych		309 557	193 450
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		5 090	132 845
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		-	(16 738)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		586 476	581 386
Udziały niedające kontroli	31	32 945	32 481
Kapitał własny		619 421	613 867
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	13, 14	172 282	301 660
Zobowiązania z tytułu leasingu	36, 37	24 166	30 754
Pozostałe zobowiązania	38	19 161	30 547
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18, 20	11 302	13 583
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	33	626	1 007
Pozostałe rezerwy długoterminowe	34, 35	6 179	6 269
Zobowiązania długoterminowe		233 716	383 820

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39	386 400	382 147
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	40	342 163	318 422
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 589	5 633
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	13, 14	91 171	37 820
Zobowiązania z tytułu leasingu	36, 37	2 105	2 934
Pochodne instrumenty finansowe		-	64
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	33	9 079	13 064
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	34, 35	19 934	16 985
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		627	1 474
Zobowiązania krótkoterminowe		510 905	460 121
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	29	130 904	2 219
Zobowiązania razem		875 525	846 160
Pasywa razem		1 494 946	1 460 027

2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.03.2020
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	85 281	187 404
Przychody ze sprzedaży produktów	81 790	182 755
Przychody ze sprzedaży usług	3 491	4 641
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	8
Koszt własny sprzedaży	57 838	133 059
Koszt sprzedanych produktów	56 240	130 773
Koszt sprzedanych usług	1 598	2 275
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	11
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	27 443	54 345
Koszty sprzedaży	3 667	3 318
Koszty ogólnego zarządu	12 807	10 722
Pozostałe przychody operacyjne	1 879	2 760
Pozostałe koszty operacyjne	2 213	2 389
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	(1 101)	7 264
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 534	47 940
Przychody finansowe	211	591
Koszty finansowe	1 920	5 424
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	(152)	(6)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 673	43 101
Podatek dochodowy	2 119	10 651
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 554	32 450
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	5 554	32 450
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 090	29 804
- podmiotom niekontrolującym	464	2 646

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

Wyszczególnienie	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.03.2020
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	0,20	1,16
- rozwodniony	0,20	1,16
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	0,20	1,16
- rozwodniony	0,20	1,16

3. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.03.2020
Zysk (strata) netto	5 554	32 450
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	-	168
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	(666)
- 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	-	(95)
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	(403)
Całkowite dochody	5 554	32 047
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 090	29 401
- podmiotom niekontrolującym	464	2 646

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały nie-dające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	256 703	-	134 497	(119 371)	309 557	581 386	32 481	613 867
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2021 roku								
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku	-	-	-	-	5 090	5 090	464	5 554
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	5 090	5 090	464	5 554
Saldo na dzień 31.03.2021 roku	256 703	-	134 497	(119 371)	314 647	586 476	32 945	619 421

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym – cd

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały nie-dające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	257 423	(962)	134 497	(115 698)	238 051	513 311	30 129	543 440
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2020 roku								
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku	-	-	-	-	29 804	29 804	2 646	32 450
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku	-	-	-	(403)	-	(403)	-	(403)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(403)	29 804	29 401	2 646	32 047
Saldo na dzień 31.03.2020 roku	257 423	(962)	134 497	(116 101)	267 855	542 712	32 775	575 487

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.03.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 673	43 101
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	583	475
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	128	176
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1 101	(7 264)
(Zysk) strata z wyceny aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	779	-
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(947)	-
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	479	3 072
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	1 444	1 356
Przychody z odsetek i dywidend	(129)	(382)
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	152	6
Korekty razem	3 590	(2 561)
Zmiana stanu zapasów	(31 129)	5 580
Zmiana stanu należności	8 591	8 540
Zmiana stanu zobowiązań	66 170	(55 506)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	2 311	(2 712)
Zmiany w kapitale obrotowym	45 943	(44 098)
Zapłacony podatek dochodowy	(8 970)	(8 522)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	48 236	(12 080)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.03.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(64)	(10)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(350)	(3 470)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(1 635)	(6 610)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	500	1 526
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	315
Otrzymane odsetki	129	302
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 420)	(7 947)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	118 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(6 250)	(54 500)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	5 731	30 753
Spłaty kredytów i pożyczek	(30 864)	(4 753)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(2 000)	(352)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(2 789)	(4 520)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(36 172)	84 628
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10 644	64 601
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	212 633	130 153
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	223 277	194 754
w tym prezentowane w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży*	44 664	-

* Środki pieniężne stanowiące część grupy aktywów do zbycia, opisanych szerzej w punkcie 6.21 sprawozdania.

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 5 lipca 2006 roku, jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Archicom Projekt 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 1 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. Gen. R. Traugutta 45 we Wrocławiu, 50-416 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 raportu kwartalnego do publikacji tj. na dzień 25 maja 2021 roku wchodził:

Waldemar Olbryk – Prezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Artur Więznowski – Członek Zarządu

Tomasz Ślęzak – Członek Zarządu

Agata Skowrońska-Domańska – Członek Zarządu

Rafał Zboch – Członek Zarządu

Zgodnie z aktualnym na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu kwartalnego do publikacji Statutem Spółki Zarząd składa się z 1 (jednego) albo większej liczby członków Zarządu. Spośród członków Zarządu mogą zostać wyłonieni Prezes Zarządu i Wiceprezesi. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 31 marca 2021 r. Zarząd Archicom S.A. był pięcioosobowy i składał się z Prezesa Zarządu oraz czterech Członków Zarządu:

Doroła Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Artur Więznowski – Członek Zarządu

Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

Tomasz Ślęzak – Członek Zarządu

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

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

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu kwartalnego do publikacji tj. na dzień 25 maja 2021 roku wchodził:

Nicklas Lindberg – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Maciej Drozd – Członek Rady Nadzorczej

Małgorzata Turek – Członek Rady Nadzorczej

Rafał Mazurczak – Członek Rady Nadzorczej

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 31 marca 2021 r. skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Kazimierz Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Rafał Jarodzki – Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

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

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 ze 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. na 31 marca 2021 roku wchodziły m.in. spółki operacyjne:

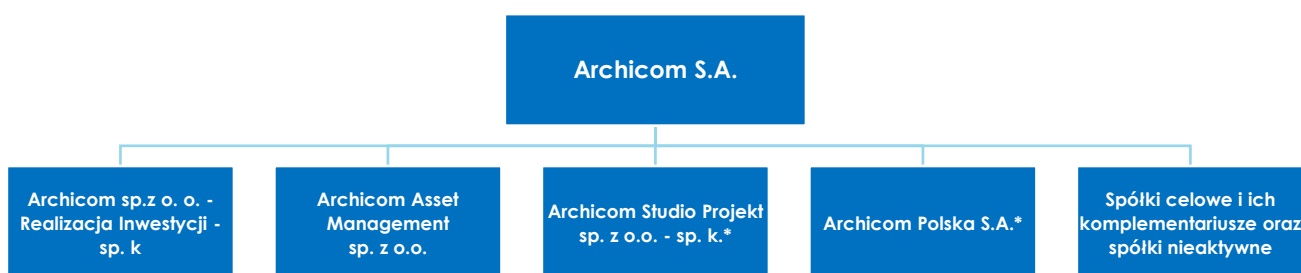
- Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji - sp. k. – generalne wykonawstwo i obsługa posprzedażowa;
- Archicom Asset Management sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna, IT, administracja, kadry;
- Archicom Studio Projekt sp. z o.o. - sp. k. – przygotowanie inwestycji i projektowanie (w wyniku restrukturyzacji Grupy Archicom spółka od dnia 22 kwietnia 2021 roku znajduje się poza Grupą);

oraz

- Archicom Polska S.A. – spółka prowadząca działalność deweloperską m.in. w Łodzi, Trójmieście, Poznaniu i Krakowie (w wyniku restrukturyzacji Grupy Archicom spółka wraz z jej jednostkami zależnymi od dnia 22 kwietnia 2021 roku znajdują się poza Grupą);

Podmiot dominujący tj. Archicom S.A. zajmuje się działalnością marketingową i sprzedażą oraz szeroko rozumianymi funkcjami spółki holdingowej, koordynującej pracę pozostałych podmiotów w Grupie.

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



* w wyniku restrukturyzacji Grupy Archicom spółki od dnia 22 kwietnia 2021 roku znajdują się poza Grupą

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 31 marca 2021 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

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

Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	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.	Wrocław	KRS: 0000777643	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777145	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 16 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000831893	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000841813	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (98,04%) Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000842962	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Spółka (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000779714	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000746441	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000768227	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 551.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90,75%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,18%), Archicom Holding sp. z o.o. (9,07%).
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000850649	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.400 zł. Udziałowcy: Spółka (0,78%), Archicom Residential sp. z o.o. (1,95%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (97,28%).
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom Consulting sp. z o.o. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom 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 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000776919	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 500.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722075	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725986	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (96,01%) Archicom Consulting sp. z o.o. (3,99%).
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725250	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.134.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,58%), Archicom Consulting sp. z o.o. (0,42%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725430	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom Consulting sp. z o.o. (1,13%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio	Kapitał zakładowy: 56.000 zł. Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom Consulting sp. z o.o. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom Consulting sp. z o.o. (13,79%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 77.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom Consulting sp. z o.o. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.486.000 zł).

Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 1.067.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Nieruchomości 17sp. z o.o. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (0,10%).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	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%).
Alfona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (100%).
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.*	Łódź	KRS: 0000291818	79,99% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (79,99%), pozostali (20,01%).
BDH Development sp. z o.o.*	Łódź	KRS: 0000233473	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.292.000 zł. Akcjonariusze: Archicom Polska S.A. (100%).

Spółki Współkontrolowane

Karpacka Invest sp. z o.o.*	Łódź	KRS: 0000802885	40,00% współzależna pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.000.000 zł. Udziałowcy: Archicom Polska S.A. (50%), Zakłady Chemiczne "Organika" S.A. (50%).
-----------------------------	------	--------------------	-------------------------------	--

* w wyniku restrukturyzacji Grupy Archicom spółki od dnia 22 kwietnia 2021 roku znajdują się poza Grupą

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. w strukturze Grupy Archicom doszło do następujących zmian:

Zakończone likwidacje i rozwiązane spółki

- wykreślono z KRS bez przeprowadzania likwidacji spółkę pod firmą Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.
- uchylono likwidację spółki pod firmą Archicom Jagodno sp. z o.o.
- uchylono likwidację spółki pod firmą Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.

6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.3.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 25 maja 2021 roku.

6.3.2 Podstawa sporządzenia

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

Skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa.

Kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Archicom za rok 2020.

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).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Grupy na bieżąco analizuje sytuację grupy Archicom w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań (szerzej opisanych w punkcie 6.33 niniejszego sprawozdania) w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność grupy Archicom, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Zarządu Spółki dominującej. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego, z wyłączeniem spółek będących w procesie planowanej likwidacji.

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

6.3.3 Wybrane zasady rachunkowości oraz zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2021 roku

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na oszacowaniach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2020. Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2021 roku nie miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

- **12 stycznia 2021 r.** - spółka Archicom Nieruchomości 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła umowę na zakup nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we Wrocławiu, obręb Stare Miasto, o powierzchni ok. 0,22 ha za cenę netto 11 700 tys. zł.

Na zakupionej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, na której zostanie wybudowanych około 80 mieszkań.

Zakup nieruchomości sfinansowany został z środków własnych.

- **2 lutego 2021 r.** - spółka Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji Sp.k. z siedzibą we Wrocławiu („Zamawiający”) zawarła ze spółką pod firmą Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”) Umowę, której przedmiotem jest budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, naziemnym, z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, obejmującą budynki BA2 – Wytwórnia Kawy oraz BA3 – Słodownia, w ramach inwestycji mieszkaniowej Browary Wrocławskie przy ulicy Jedności Narodowej we Wrocławiu.

Wynagrodzenie dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu ww. Umowy wynosi netto 67 695 tys. zł, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT. Umowa określa ponadto, między innymi: terminy realizacji, warunki płatności, gwarancje dobrego wykonania oraz naprawy wad i usterek, inne gwarancje oraz maksymalną wysokość kar. Postanowienia Umowy nie odbiegają od standardów rynkowych w zakresie dotyczącym umów o roboty budowlane, w szczególności w zakresie gwarancji oraz rękojmi.

- **11 lutego 2021 r.** - spółka Archicom Investment Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, zawarła z podmiotem powiązanim Emitenta, tj. spółką pod firmą Willa Idea Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Ksawerego Liskego, o powierzchni 0,1512 ha, wraz z prawem własności posadowionych na niej trzech budynków tj. budynku biurowego, stanowiącego zabytek wpisany do rejestru zabytków, o powierzchni zabudowy 395 m²; budynku biurowo-usługowego, o powierzchni zabudowy 557 m²; budynku stanowiącego łącznik komunikacyjny między ww. budynkami, o powierzchni zabudowy 23 m², a także budowlami i urządzeniami wraz z infrastrukturą towarzyszącą („Nieruchomość 1”) oraz prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu przy ul. Ksawerego Liskego, o powierzchni 0,0053 ha („Nieruchomość 2”) za łączną cenę netto w wysokości 10 500 tys. zł plus należny podatek VAT w kwocie 2 415 tys. zł, przy czym zapłata ceny sprzedaży została podzielona na trzy transze. Kwota 500 tys. zł została zapłacona w terminie określonym w umowie przedwstępnej, kolejna transza w kwocie 500 tys. zł (słownie: pięćset tysięcy złotych) wraz z kwotą należnego podatku VAT od całej ceny sprzedaży w wysokości 2 415 tys. zł, tj. łącznie kwota 2 915 tys. zł została zapłacona w dniu 11 lutego 2021 roku, natomiast płatność transzy w kwocie 9 500 tys. zł została odroczone w ten sposób, że będzie płatna w terminie 12 miesięcy od dnia 11 lutego 2021 roku („Odroczona Część Ceny”). Za Odroczoną Część Ceny sprzedaży pobrane zostaną należne odsetki w wysokości WIBOR 3M + 3,25% rocznie, obliczone za okres odroczonej zapłaty.

Zapłata Odroczonej Części Ceny sprzedaży została zabezpieczona w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności: hipoteką ustanowioną na Nieruchomości 1 do kwoty 14 250 tys. zł oraz oświadczeniem spółki Willa Idea Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 ust. 5 k.p.c. do kwoty 11 000 tys. zł.

Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności zawiera typowe dla tego typu transakcji postanowienia, w tym dotyczące oświadczeń i zapewnień stron oraz odpowiedzialności stron.

- **17 lutego 2021 r.** – Archicom S.A. („Emitent”) otrzymał od Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki, Pana Kazimierza Śródki, Pana Rafała Jarodzkiego oraz Echo Investment S.A. zawiadomienie, z którego wynika, że Pani Dorota Jarodzka-Śródka, Pan Kazimierz Śródka, Pan Rafał Jarodzki („Sprzedający”) oraz Echo Investment S.A. („Kupujący”) zawarli w dniu 17 lutego 2021 roku przedwstępną umowę sprzedaży udziałów i akcji („Umowa”) dotyczącą pośredniego nabycia pakietu 16 945 487 akcji w kapitale zakładowym Emitenta, stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do 21 039 375 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowi około 65,99% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta („Zawiadomienie”).

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

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

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

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

Zarząd Emitenta informuje także, że w dniu 17 lutego 2021 roku Emitent:

1. zawarł z Panią Dorotą Jarodzką-Śródką oraz Panem Rafałem Jarodzkim umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaży na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz
2. zawarł z Archicom Holding sp. z o.o., Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Panią Dorotą Jarodzką-Śródką oraz Panem Kazimierzem Śródką umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaży na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Zawarcie umów przyrzeczonych w wykonaniu wyżej wymienionych umów przedwstępnych nastąpiło w dniu zamknięcia Transakcji i skutkowało utratą przez Grupę aktywów netto będących w posiadaniu zbywanych spółek, w tym także 100% udziałów w aktywach netto spółki BDH Development sp. z o.o. oraz 40% udziałów (całość posiadanych przez Grupę udziałów) w spółce Karpacka Invest sp. z o.o. Jednocześnie sprzedaż wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oznacza dla Grupy zmniejszenie zakresu geograficznego działalności zarówno w zakresie segmentu mieszkaniowego, jak i komercyjnego, poprzez wyjście z rynku poznańskiego, łódzkiego oraz gdyńskiego.

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

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

Zawarcie umowy przyrzeczonej miało miejsce w dniu 22 kwietnia 2021 roku i zostało opisane w punkcie 6.31 sprawozdania.

Projekty mieszkaniowe w realizacji na dzień 30 kwietnia 2021 r.

Inwestycja	Planowane zakończenie budowy	Planowany termin pierwszych aktów notarialnych	Ilość lokali (szt.)	Ilość lokali sprzedanych (szt.)	% sprzedanych lokali	W ofercie
Olimpia Port M12, M14	zakończona	trwa podpisywanie aktów	120	119	99,2%	1
Razem dla budów zakończonych w IV kw. 2018 r.			1 122	1 121	99,9%	1
Razem dla budów zakończonych w 2018 r. MIESZKANIA			1 801	1 800	99,9%	1
Razem dla budów zakończonych w 2018 r. - LOKALE UŻYTKOWE			20	20	100,0%	-
Jagodno J14	zakończona	trwa podpisywanie aktów	59	57	96,6%	2
Jagodno J11, J12, J13	zakończona	trwa podpisywanie aktów	178	173	97,2%	5
Olimpia Port M16, M17	zakończona	trwa podpisywanie aktów	120	119	99,2%	1
Stoneczne Stabłowice Z1, Z5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	64	63	98,4%	1
Razem dla budów zakończonych w IV kw. 2019 r.			611	602	98,5%	9
Razem dla budów zakończonych w 2019 r. MIESZKANIA			900	891	99,0%	9
Razem dla budów zakończonych w 2019 r. - LOKALE UŻYTKOWE			11	11	100,0%	-
Forma A3	zakończona	trwa podpisywanie aktów	131	129	98,5%	2
Browary Wrocławskie BP1, BP2	zakończona	trwa podpisywanie aktów	146	138	94,5%	8
Razem dla budów zakończonych w I kw. 2020 r.			365	355	97,3%	10
Browary Wrocławskie BA1	zakończona	trwa podpisywanie aktów	136	129	28,0%	7
Razem dla budów zakończonych w II kw. 2020 r.			137	130	94,9%	7
Forma A4, A5	zakończona	trwa podpisywanie aktów	124	122	98,4%	2
Forma A4 lokal użytkowy	zakończona	trwa podpisywanie aktów	2	1	50,0%	1
Razem dla budów zakończonych w III kw. 2020 r.			126	123	97,6%	3
Olimpia Port M18, M19, M20	zakończona	trwa podpisywanie aktów	117	111	94,9%	6
Jagodno J16, J17, J18	zakończona	trwa podpisywanie aktów	207	176	85,0%	31
Akacjowy Zakątek B1, B2, B3, B4	zakończona	III 2021	75	62	82,7%	13
Razem dla budów zakończonych w IV kw. 2020 r.			405	355	87,7%	50
Razem dla budów zakończonych w 2020 r. MIESZKANIA			1 024	955	93,3%	69
Razem dla budów zakończonych w 2020 r. - LOKALE UŻYTKOWE			9	8	88,9%	1
Browary Wrocławskie BL3	zakończona	IV 2021	22	17	77,3%	5
Browary Wrocławskie BL3 lokal użytkowy	zakończona	IV 2021	9	8	88,9%	1
Olimpia Port M30, M31	zakończona	V 2021	152	103	67,8%	49

Olimpia Port M32, M33	zakończona	VII 2021	56	48	85,7%	8
Browary Wrocławskie BP3, BP4	zakończona	VIII 2021	149	136	91,3%	13
Browary Wrocławskie BP4 lokal użytkowy	zakończona	VI - VII 2021	8	8	100,0%	-
Olimpia Port M28, M29	zakończona	VIII 2021	108	74	68,5%	34
Razem dla budów zakończonych w I kw. 2021 r.			504	394	78,2%	110
Stoneczne Stabłowice Z21, Z22, Z23	V 2021	VII - VIII 2021	107	85	79,4%	22
Awipolis L2	V 2021	VIII 2021	110	109	99,1%	1
Awipolis L1	V 2021	VIII 2021	76	73	96,1%	3
Planty Racławickie R1, R2, R3, R4	VI - IX 2021	X 2021- I 2022	248	184	74,2%	64
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw. 2021 r.			541	451	83,4%	90
Cztery Pory Roku J15	VII 2021	XI 2021	99	38	38,4%	61
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw. 2021 r.			99	38	38,4%	61
Browary Wrocławskie BL1, BL2	XI 2021	III 2022	110	56	50,9%	54
Olimpia Port M21, M22, M23	XI 2021	III 2022	111	62	55,9%	49
Olimpia Port M21, M22, M23 - lokale użytkowe	XI 2021	III 2022	5	5	100,0%	-
Browary Wrocławskie BL1, BL2 lokal użytkowy	XI 2021	III 2022	9	8	88,9%	1
Stoneczne Stabłowice ZD1, ZD2	X - XII 2021	II - IV 2022	88	39	44,3%	49
Razem dla budów planowanych do zakończenia w IV kw. 2021 r.			323	170	52,6%	153
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2021 r. MIESZKANIA			1 436	1 024	71,3%	412
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2021 r. - LOKALE UŻYTKOWE			31	29	93,5%	2
Olimpia Port M34, M35	III 2022	VII 2022	56	6	10,7%	50
Razem dla budów planowanych do zakończenia w I kw. 2022 r.			56	6	10,7%	50
Sady nad Zieloną	V-VII 2022	IX -XI 2022	80	39	48,8%	41
Razem dla budów planowanych do zakończenia w II kw. 2022 r.			80	39	48,8%	41
Planty Racławickie R5, R6, R7	VII 2022	XI 2022	170	46	27,1%	124
Awipolis L3, L4	VIII 2022	XII 2022	177	75	42,4%	102
Awipolis L3, L4 lokal użytkowy	VIII 2022	XII 2022	1	1	100,0%	-
Olimpia Port M36, M38	VIII 2022	II 2023	88	11	12,5%	77
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw. 2022 r.			436	133	30,5%	303
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2022 r. MIESZKANIA			571	177	31,0%	394
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2022 r. - LOKALE UŻYTKOWE			1	1	100,0%	-
Browary Wrocławskie BA2, BA3	VII 2023	I 2024	188	28	14,9%	160
Browary Wrocławskie BA2, BA3 - lokal użytkowy	VII 2023	I 2024	4	2	50,0%	2
Razem dla budów planowanych do zakończenia w III kw. 2023 r.			192	30	15,6%	162
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2023 r. MIESZKANIA			188	28	14,9%	160
Razem dla budów planowanych do zakończenia w 2023 r. - LOKALE UŻYTKOWE			4	2	50,0%	2

Na dzień 30 kwietnia 2021 roku w ofercie Grupy Archicom było 1 045 mieszkań oraz 5 lokali usługowych, w tym 857 mieszkań i 3 lokale usługowe w realizacji.

Liczba sprzedanych lokali do dnia 31 marca oraz 30 kwietnia 2021 r.

INWESTYCJA MIESZKANIOWA		01.01-31.03.2021	01.04-30.04.2021
WROCŁAW	Akacyjny Zakątek	15	13
	Awipolis	72	12
	Browary Wrocławskie	56	13
	Cztery Pory Roku	44	21
	Czwarty Wymiar	2	-
	Forma	7	2
	Księżno	1	-
	Olimpia Port	64	45
	Planty Racławickie	67	31
	Sady nad Zieloną	-	1
	Słoneczne Stabłowice	45	15
	Gencz / Komorowice	1	-
	POZNAŃ	Marcelin	26
TRÓJMIASTO	Gardenia	30	8
	Oxyvia	7	2
STEGNA	Stegna Park II	12	31
ŁÓDŹ	Poleskie Ogrody	58	4
MIESZKANIA		507	203
LOKALE UŻYTKOWE		6	3
RAZEM		513	206
W tym inwestycje Archicom Polska S.A. i jej spółek zależnych		134	50

Liczba przekazanych klientom lokali do dnia 31 marca 2021 r.

W I kwartale 2021 roku zawarto 194 umowy notarialne przeniesienia własności i sprzedaży lokali, w tym 80 umów notarialnych zostało zawartych przez Archicom Polska S.A. i jej spółki zależne.

W analogicznym okresie 2020 roku zawarto 502 umowy notarialne przeniesienia własności i sprzedaży lokali, w tym 185 umów notarialnych zostało zawartych przez Archicom Polska S.A. i jej spółki zależne.

Bank gruntów Grupy Archicom S.A. wg stanu na 30 kwietnia 2021 roku

Inwestycja	Wprowadzenie do oferty sukcesywnie od:	Zakończenie budowy	Liczba lokali	Data zakupu/zabezpieczenia gruntu
Wrocław / Olimpia Port Mieszkania	III kw. 2021	I kw. 2023	272	2007, 2018
Wrocław / Olimpia Port Apartamenty	III kw. 2021	I kw. 2023	60	2007
Wrocław / Krzyki	III kw. 2023	IV kw. 2025	472	2016
Wrocław / Browar Piastowski	III kw. 2021	I kw. 2024	275	2016
Wrocław / Awipolis	I kw. 2022	IV kw. 2024	363	2017
Wrocław / Fabryczna	I kw. 2022	II kw. 2024	372	2017
Wrocław / Krzyki Wschód	I kw. 2022	II kw. 2023	219	2019
Wrocław / Śródmieście Apartamenty	IV kw. 2021	IV kw. 2023	368	2019
Wrocław / Stare Miasto	II kw. 2021	IV kw. 2024	555	2019, 2020, 2021
Aglomeracja Wrocławska / Południe	II kw. 2022	I kw. 2026	600	2020
Kraków / Podgórze	I kw. 2022	III kw. 2024	87	2016
Kraków / Bieżanów Prokocim	I kw. 2022	III kw. 2023	96	2017
Razem			3 739	

6.5 Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

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

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

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

Tabela nr 1 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2021-31.03.2021

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	82 706	2 412	163	85 281
Przychody ze sprzedaży produktów	81 790	-	-	81 790
Przychody ze sprzedaży usług	916	2 412	163	3 491
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	56 511	1 246	81	57 838
Koszt sprzedanych produktów	56 240	-	-	56 240
Koszt sprzedanych usług	271	1 246	81	1 598
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	26 195	1 166	82	27 443
Koszty sprzedaży	3 594	73	-	3 667
Koszty ogólnego zarządu	11 801	905	101	12 807
Pozostałe przychody operacyjne	440	1 439	-	1 879
Pozostałe koszty operacyjne	2 006	207	-	2 213
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	(1 101)	-	(1 101)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 234	319	(19)	9 534
Przychody finansowe	93	118	-	211
Koszty finansowe	1 765	155	-	1 920
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	(152)	-	-	(152)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 410	282	(19)	7 673
Podatek dochodowy	1 894	229	(4)	2 119
Zysk (strata) netto z działalności	5 516	53	(15)	5 554

Kwota amortyzacji przypisana do segmentu mieszkaniowego to 709 tys. zł, a do segmentu komercyjnego 2 tys. zł. Razem amortyzacja w I kwartale 2021 roku wynosiła 711 tys. zł.

Tabela nr 2 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2020-31.03.2020

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	184 037	3 056	311	187 404
Przychody ze sprzedaży produktów	182 755	-	-	182 755
Przychody ze sprzedaży usług	1 274	3 056	311	4 641
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	8	-	-	8
Koszt własny sprzedaży	131 666	1 245	148	133 059
Koszt sprzedanych produktów	130 773	-	-	130 773
Koszt sprzedanych usług	882	1 245	148	2 275
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	11	-	-	11
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	52 371	1 811	163	54 345
Koszty sprzedaży	3 114	204	-	3 318
Koszty ogólnego zarządu	9 739	861	122	10 722
Pozostałe przychody operacyjne	2 435	325	-	2 760
Pozostałe koszty operacyjne	2 265	124	-	2 389
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	7 264	-	7 264
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 688	8 211	41	47 940
Przychody finansowe	465	126	-	591
Koszty finansowe	1 485	3 939	-	5 424
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	(6)	-	-	(6)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 662	4 398	41	43 101
Podatek dochodowy	9 832	810	9	10 651
Zysk (strata) netto z działalności	28 830	3 588	32	32 450

Kwota amortyzacji przypisana do segmentu mieszkaniowego to 471 tys. zł, a do segmentu komercyjnego 180 tys. zł. Razem amortyzacja w I kwartale 2020 roku wynosiła 651 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.

Po dniu bilansowym nastąpiła utrata kontroli nad Archicom Studio Projekt sp. z o.o., wystąpienie przez Archicom S.A. (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz utrata kontroli nad Archicom Polska S.A. i jej spółkami zależnymi, opisane szerzej w notcie 6.31.

6.7 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

6.8 Wartość firmy

Tabela nr 3 – Wartość firmy według stanów na 31.03.2021 oraz 31.12.2020

	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.12.2020
Wartość bilansowa na początek okresu	165	-
Zwiększenia z tytułu nabycia podmiotów	-	165
Utrata wartości rozpoznana w okresie	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży podmiotów	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	165	165

6.9 Wartości niematerialne

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

Tabela nr 4 – Wartości niematerialne według stanów na 31.03.2021 oraz 31.12.2020

	Patenty i licen- cje	Oprogramo- wanie kompu- terowe	Wartości nie- materialne w trakcie wytwa- rzania	Razem
Stan na 31.03.2021				
Wartość bilansowa brutto	2 419	1 903	73	4 395
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 707)	(1 124)	-	(2 831)
Wartość bilansowa netto	712	779	73	1 564
Stan na 31.12.2020				
Wartość bilansowa brutto	2 356	2 205	73	4 634
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 669)	(1 335)	-	(3 004)
Wartość bilansowa netto	687	870	73	1 630

Tabela nr 5 – Zmiany wartości niematerialnych w okresach 01.01.2021-31.03.2021 oraz 01.01.2020-31.12.2020

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021				
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021	687	870	73	1 630
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	63	-	-	63
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	(1)	-	(1)
Amortyzacja (-)	(38)	(90)	-	(128)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2021	712	779	73	1 564
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020				
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	125	1 272	224	1 621
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	747	9	382	1 138
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	(533)	(533)
Amortyzacja (-)	(185)	(411)	-	(596)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	687	870	73	1 630

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

Tabela nr 6 – Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

Wyszczególnienie	01.01-31.03.2021	01.01-31.03.2020
Koszty ogólnego zarządu	128	176
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	128	176

6.10 Rzeczowe aktywa trwałe

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

Tabela nr 7 - Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 31.03.2021 oraz 31.12.2020

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.03.2021							
Wartość bilansowa brutto	-	12 029	3 383	445	2 029	99	17 985
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 933)	(1 518)	(29)	(802)	-	(4 282)
Wartość bilansowa netto	-	10 096	1 865	416	1 227	99	13 703
Stan na 31.12.2020							
Wartość bilansowa brutto	209	12 952	4 984	1 476	2 236	99	21 956
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 026)	(2 817)	(934)	(1 012)	-	(5 789)
Wartość bilansowa netto	209	11 926	2 167	542	1 224	99	16 167

Tabela nr 8 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 01.01.2021-31.03.2021 oraz 01.01.2020-31.12.2020

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwale w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021	209	11 926	2 167	542	1 224	99	16 167
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	116	90	144	-	350
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(12)	-	(19)	-	(31)
Inne zmiany (rekłasyfikacje, przemieszczenia itp.) *	(209)	(1 532)	(258)	(165)	(36)	-	(2 200)
Amortyzacja (-)	-	(298)	(148)	(51)	(86)	-	(583)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2021	-	10 096	1 865	416	1 227	99	13 703
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	5 932	7 657	1 193	595	659	19 640	35 676
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	11 261	1 605	223	826	4 648	18 563
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(9)	(67)	(16)	(94)	(23)	-	(209)
Inne zmiany (rekłasyfikacje, przemieszczenia itp.)	(5 689)	(5 766)	-	-	-	(24 189)	(35 644)
Amortyzacja (-)	(25)	(1 159)	(615)	(182)	(238)	-	(2 219)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	209	11 926	2 167	542	1 224	99	16 167

* W związku z podpisaną w I kwartale 2021 roku przedwstępna umową sprzedaży wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., dokonano rekłasyfikacji grupy aktywów do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21 sprawozdania.

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

Tabela nr 9 - Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

	01.01-31.03.2021	01.01-31.03.2020
Koszt własny sprzedaży	17	-
Koszty ogólnego zarządu	566	475
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	583	475

6.11 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 marca 2021 wchodziły:

- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Traugutta, Wrocław (budynek City 2)

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2020 wchodziły:

- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Traugutta, Wrocław (budynek City 2)
- nakłady na aranżacje w nieruchomości ul. Traugutta, Wrocław (budynek City One)
- nieruchomość inwestycyjna ul. Wieruszowska, Poznań

Najistotniejsze zmiany pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

W okresie sprawozdawczym dokonano, w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy, przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Traugutta (budynek City 2).

W związku z podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. dokonano reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

Ponadto w okresie sprawozdawczym sprzedane zostały nakłady na aranżacje w nieruchomości ul. Traugutta, Wrocław (budynek City One).

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

Tabela nr 10 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 01.01.2021-31.03.2021 oraz 01.01.2020-31.12.2020

	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.12.2020
Wartość bilansowa na początek okresu	151 722	192 197
Aktywowanie późniejszych nakładów	1 424	23 957
Zbycie nieruchomości (-)	(728)	(10 340)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	(1 101)	42 905
Reklasyfikacja do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(39 633)	(96 997)
Wartość bilansowa na koniec okresu	111 684	151 722

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 11 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.03.2021						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	304	-	-	-	-	304
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28 882	-	-	-	16 630	45 512
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	178 613	-	-	-	-	178 613
Kategoria aktywów finansowych razem	207 799	-	-	-	16 630	224 429
Stan na 31.12.2020						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	317	-	-	-	-	317
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 217	-	-	-	23 140	44 357
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	212 633	-	-	-	-	212 633
Kategoria aktywów finansowych razem	234 167	-	-	-	23 140	257 307

Znaczący spadek wartości aktywów finansowych w okresie sprawozdawczym dotyczy środków pieniężnych i wiąże się ze zmianą prezentacyjną części środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Zmiana ta wynika z zawarcia w I kwartale 2021 roku przedwstępnej umowy sprzedaży wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i w następstwie reklasyfikacji grupy aktywów do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21 sprawozdania.

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 12 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	FVP&L	Poza MSSF 9	
Stan na 31.03.2021				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	172 282	-	-	172 282
Zobowiązania leasingowe	-	-	24 166	24 166
Pozostałe zobowiązania*	19 161	-	-	19 161
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	41 261	-	345 139	386 400
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	91 171	-	-	91 171
Zobowiązania leasingowe	-	-	2 105	2 105
Kategoria zobowiązań finansowych razem	323 875	-	371 410	695 285
Stan na 31.12.2020				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	301 660	-	-	301 660
Zobowiązania leasingowe	-	-	30 754	30 754
Pozostałe zobowiązania*	30 547	-	-	30 547
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	54 074	-	328 073	382 147
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	37 820	-	-	37 820
Zobowiązania leasingowe	-	-	2 934	2 934
Pochodne instrumenty finansowe	-	64	-	64
Kategoria zobowiązań finansowych razem	424 101	64	361 761	785 926

* w całości kaucje otrzymane

Główną pozycją zobowiązań z tytułu dostaw i usług są przedpłaty i zaliczki otrzymane na poczet przyszłych przekazania lokali. W pozycji tej Grupa prezentuje wpłaty nabywców mieszkań i lokali, realizowane na podstawie umów deweloperskich, zaprezentowane w punkcie 6.27 (tabela nr 40).

Spadek zobowiązań finansowych wynika głównie z tych samych przestanków, które wpłynęły na spadek wartości aktywów finansowych, tj. reklasyfikacji części zobowiązań do pozycji zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

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 zaprezentowano w kolejnych tabelach.

Tabela nr 13 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.03.2021

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.03.2021							
Kredyt bankowy*	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.06.2031	4 454	20 756	-	20 756
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	01.12.2022	-	13 028	-	13 028
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	51 194	-	51 194
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	60 468	-	60 468
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	07.02.2022	-	91 171	91 171	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	31.12.2022	-	13 751	-	13 751
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	30.09.2022	-	13 085	-	13 085
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.03.2021				4 454	263 453	91 171	172 282

* Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji: harmonogram spłat kredytu zostanie ustalony po spełnieniu określonych w umowie warunków, umożliwiających konwersję na kredyt inwestycyjny - przewidujemy na 16 czerwca 2021r.

W pierwszym kwartale 2021 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych lub pożyczek. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów pożyczek i kredytów.

Tabela nr 14 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych według stanu na 31.12.2020

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2020							
Kredyt bankowy*	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.06.2031	3 624	16 725	-	16 725
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	01.12.2022	-	11 041	-	11 041
Kredyt bankowy**	PLN	WIBOR 1M + marża	30.11.2021	-	14 700	14 700	-
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2022	-	5 437	-	5 437
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	31.03.2022	-	1 041	-	1 041
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2022	-	21 386	-	21 386
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 967	-	50 967
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	60 217	-	60 217
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	07.02.2022	-	90 795	-	90 795
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	31.12.2022	-	13 630	-	13 630
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	30.09.2022	-	12 921	-	12 921
Obligacje 4 letnie**	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2021	-	5 071	5 071	-
Obligacje 4 letnie**	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2022	-	6 361	111	6 250
Obligacje 3 letnie**	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2021	-	6 335	6 335	-
Obligacje 4 letnie**	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2022	-	11 450	200	11 250
Obligacje 3 letnie**	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2021	-	11 403	11 403	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2020				3 624	339 480	37 820	301 660

* Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji: harmonogram spłat kredytu zostanie ustalony po spełnieniu określonych w umowie warunków, umożliwiających konwersję na kredyt inwestycyjny - przewidujemy na 16 czerwca 2021r.

** Wskazane zobowiązania zostały spłacone do dnia 31 marca 2021 roku w kwocie 9 676 tys. zł. Pozostała część została przeniesiona do pozycji zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży, co zostało opisane w punkcie 6.21 sprawozdania.

W 2020 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytu lub pożyczek. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów pożyczek i kredytów.

6.14 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Tabela nr 15 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI)	Hipoteka umowna łączna do kwoty 3 000 000 zł na będącej własnością spółki Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej w Gajkowie oraz na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, której użytkownikiem wieczystym jest GWW Wrocław Investments Sp. z o.o. (w I kwartale 2021 dokonano zmiany zabezpieczenia; złożono wniosek o wpis hipoteki na nieruchomości gruntowej będącej własnością spółki z Grupy Archicom położonej w Krakowie, przy ulicy Dąbrowskiego; po podpisaniu oświadczenia OFE zostanie złożony wniosek o wykreślenie hipoteki na nieruchomości w Gajkowie oraz na nieruchomości gruntowej, której użytkownikiem wieczystym jest GWW Wrocław Investments Sp. z o.o.)
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek B	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka umowna do kwoty 18 200 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek B. (kredyt został spłacony w II kwartale 2020; w II kwartale 2020 został złożony wniosek o wykreślenie powyższej hipoteki) Hipoteka umowna ustanowiona na przysługującym udziale w nieruchomości lokalowej, stanowiącej lokal niemieszalny – garaż wielostanowiskowy do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT (w III kwartale został złożony wniosek o wykreślenie hipoteki). Hipoteka umowna do sumy 35 200 000 EUR na nieruchomości City Forum budynek A (kredyt został spłacony w II kwartale 2020; hipoteka wykreślona w I kwartale 2021).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20	Hipoteka umowna łączna do kwoty 62 340 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (kredyt został zamknięty w II kwartale 2020; hipoteka została wykreślona w I kwartale 2021).
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek A	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wzniesiony zostanie budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka umowna do kwoty 18 200 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesiony zostanie budynek A. Hipoteka umowna do sumy 35 200 000 EUR na nieruchomości City Forum budynek B (kredyt został spłacony w II kwartale 2020; hipoteka wykreślona w I kwartale 2021).
Kredyt zaciągnięty w Santander Bank Polska S.A. na realizację inwestycji Cztery Porty Roku budynki J16, J17, J18	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki J16, J17, J18 inwestycji Cztery Porty Roku, na podstawie oświadczenia o hipotece z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (kredyt został zamknięty w IV kwartale 2020; hipoteka została wykreślona w I kwartale 2021).
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynki BL1, BL2	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki L1, L2 inwestycji Browary Wrocławskie, na podstawie oświadczenia o hipotece z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M30, M31, M32, M33	Hipoteka umowna do kwoty 79 491 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (w I kwartale 2021 kredyt został zamknięty, złożono wniosek o wykreślenie hipoteki).

Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Awicenny budynki L1, L2	Hipoteka umowna do kwoty 66 484 500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (w I kwartale 2021 kredyt został zamknięty, złożono wniosek o wykreślenie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Plany Ractawickie budynki R1-R4	Hipoteka umowna łączna do kwoty 109 935 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.	Hipoteka łączna do kwoty 39 828 000 zł (dotyczy Umowy o organizację emisji obligacji z 17.03.2020 roku).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M21, M22, M23	Hipoteka umowna do kwoty 66 213 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Słoneczne Stabłowice budynki Z21, Z22, Z23	Hipoteka umowna łączna do kwoty 41 100 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (w I kwartale 2021 kredyt został zamknięty, złożono pismo o cofnięcie wniosku o wpisanie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M28, M29	Hipoteka umowna do kwoty 115 191 000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (w I kwartale 2021 kredyt został zamknięty, złożono pismo o cofnięcie wniosku o wpisanie hipoteki).

6.15 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Wartość aktywów zabezpieczających spłatę zobowiązań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela nr 16 – Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	31.03.2021	31.12.2020
Nieruchomości inwestycyjne	110 935	110 604
Zapasy	204 367	383 992
Środki pieniężne	36 569	42 938
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	351 871	537 534

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

Klasa instrumentu finansowego	31.03.2021		31.12.2020	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	45 816	45 816	44 674	44 674
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	178 613	178 613	212 633	212 633
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	33 784	33 784	70 330	70 330
Dłużne papiery wartościowe	229 669	229 669	269 150	269 150
Zobowiązania leasingowe	26 271	26 271	33 688	33 688
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	64	64
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	405 561	405 561	412 694	412 694

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 Grupy.

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

- Wypłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne
Wartość bilansowa pożyczek o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.
- Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne
Wartość bilansowa zobowiązań o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

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

b) Przekwalifikowanie

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

c) Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31 marca 2021 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

d) Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Na dzień 31 marca 2021 roku Grupa Kapitałowa nie kompensowała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

6.17 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Spółki Grupy Kapitałowej utworzyły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 31 marca 2021 wynosiła 31 792 tys. zł (2020 rok: 30 140 tys. zł). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 12 778 tys. zł), oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 7 770 tys. zł). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety projektów realizowanych przez spółki Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

Szczegółowy wpływ aktywów oraz rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego na skonsolidowane sprawozdanie finansowe został przedstawiony w poniższych tabelach.

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

Stan na początek okresu:	01.01.2021	01.01.2020
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 140	24 915
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 583	8 865
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	16 557	16 050
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	2 947	539
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	(32)
Stan na koniec okresu	31.03.2021	31.12.2020
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 792	30 140
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 302	13 583
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	20 490	16 557

Zmiana aktywa i rezerwy na podatek odroczony nie mająca wpływu na wynik finansowy Grupy, w kwocie 986 tys. zł, wynika z dokonanej reklasyfikacji odpowiednio do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązań z nimi związanych, jako część grupy aktywów planowanych do zbycia, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21 sprawozdania.

Tabela nr 19 – Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 31.03.2021						
Aktywa:	01.01.2021					31.03.2021
Nieruchomości inwestycyjne	11	(11)	-	-	-	-
Zapasy	10 347	2 431	-	-	-	12 778
Pozostałe aktywa	180	(77)	-	-	-	103
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	2 041	(440)	-	-	-	1 601
Pozostałe rezerwy	4 528	472	-	-	-	5 000
Pochodne instrumenty finansowe	(1)	1	-	-	-	-
Leasing	3 849	(159)	-	-	-	3 690
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 538	(837)	-	-	-	701
Inne zobowiązania	473	(324)	-	-	-	149
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	7 174	596	-	-	-	7 770
Razem	30 140	1 652	-	-	-	31 792
Stan na 31.12.2020						
Aktywa:	01.01.2020					31.12.2020
Nieruchomości inwestycyjne	1 769	(1 758)	-	-	-	11
Zapasy	10 086	261	-	-	-	10 347
Pozostałe aktywa	131	49	-	-	-	180
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	739	1 302	-	-	-	2 041
Pozostałe rezerwy	2 316	2 212	-	-	-	4 528
Pochodne instrumenty finansowe	31	-	(32)	-	-	(1)
Leasing	37	3 812	-	-	-	3 849
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 794	(1 256)	-	-	-	1 538
Inne zobowiązania	74	399	-	-	-	473
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	6 938	236	-	-	-	7 174
Razem	24 915	5 257	(32)	-	-	30 140

Tabela nr 20 – Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 31.03.2021						
Aktywa:	01.01.2021					31.03.2021
Nieruchomości inwestycyjne	5 981	(497)	-	-	-	5 484
Zapasy	4 853	(1 209)	-	-	-	3 644
Pozostałe aktywa	2 113	(95)	-	-	-	2 018
Zobowiązania:						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	246	(241)	-	-	-	5
Pozostałe zobowiązania	390	(239)	-	-	-	151
Razem	13 583	(2 281)	-	-	-	11 302
Stan na 31.12.2020						
Aktywa:	01.01.2020					31.12.2020
Nieruchomości inwestycyjne	5 305	676	-	-	-	5 981
Zapasy	2 798	2 055	-	-	-	4 853
Pozostałe aktywa	558	1 555	-	-	-	2 113
Zobowiązania:						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	204	42	-	-	-	246
Pozostałe zobowiązania	-	390	-	-	-	390
Razem	8 865	4 718	-	-	-	13 583

6.18 Zapasy

Zdecydowanie największą pozycję zapasów stanowią półprodukty i produkcja w toku, gdzie zgodnie z polityką rachunkowości ujmowane są mieszkania i lokale w trakcie budowy oraz projekty przyszłe będące aktualnie w różnych fazach realizacji. Grupa ujmuje w tej pozycji również grunty, na których realizowane są aktualne i przyszłe projekty, wraz w prawem wieczystego użytkowania tych gruntów zgodnie z MSSF 16. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie pozycje przekwalifikowywane są do wyrobów gotowych.

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

Tabela nr 21 – Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	31.03.2021	31.12.2020
Półprodukty i produkcja w toku	741 043	860 516
Wyroby gotowe	64 947	104 399
Wartość bilansowa zapasów razem	805 990	964 915

Znaczący spadek wartości zapasów w okresie sprawozdawczym wynika ze zmiany prezentacyjnej 186 320 tys. zł półproduktów i produkcji w toku oraz 5 197 tys. zł wyrobów gotowych do pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21 sprawozdania.

Tabela nr 22 – Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujęte w sprawozdaniu finansowym

	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.03.2020
Stan na początek okresu	1 129	1 084
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone lub wykorzystane w okresie (-)	-	-
Stan na koniec okresu	1 129	1 084

Tabela nr 23 - Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	31.03.2021	31.12.2020
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Awipolis budynki L1, L2	-	51 980
Kredyt w BOŚ S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BL1, BL2	52 022	45 496
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M30, M31, M32, M33	-	50 031
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Planty Raławickie bud. R1, R2, R3, R4	77 469	69 324
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M21, M22, M23	34 154	27 975
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M28, M29	-	22 481
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Słoneczne Stąbłowice Z21, Z22, Z23	-	27 538
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Marcelin IIB	-	48 810
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA – hipoteka łączna na nieruchomościach zlokalizowanych we Wrocławiu	40 722	40 357
Wartość bilansowa zapasów razem	204 367	383 992

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 24 – Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	31.03.2021	31.12.2020
Należności długoterminowe	-	-
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	40 302	43 334
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(19 159)	(23 684)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	21 143	19 650
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	7
Inne należności	12 262	1 656
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(4 522)	(96)
Pozostałe należności finansowe netto	7 740	1 567
Należności finansowe	28 883	21 217
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	13 955	18 587
Przedpłaty i zaliczki	-	4 351
Pozostałe należności niefinansowe	3 124	202
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(450)	-
Należności niefinansowe	16 629	23 140
Należności krótkoterminowe razem	45 512	44 357

Poszczególne pozycje zostały szerzej omówione w kolejnych tabelach.

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Tabela nr 25 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.03.2020
Stan na początek okresu	23 780	21 197
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	13	1 854
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(95)	(61)
Odpisy wykorzystane (-)	-	(34)
Inne zmiany	(17)	-
Stan na koniec okresu	23 681	22 956

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

	31.03.2021	31.12.2020
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	118 910	162 017
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	23 119	7 654
Środki pieniężne w kasie	15	24
Inne*	36 569	42 938
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	178 613	212 633

* W pozycji „Inne” zawarto głównie środki o ograniczonej możliwości dysponowania na rachunkach powierniczych oraz rachunkach zablokowanych (np. split payment).

Utrzymywanie ponadprzeciętnego buforu gotówkowego zapewnia bardzo wysoki poziom bezpieczeństwa finansowego klientom, inwestorom, kontrahentom i Spółce oraz pozwala na powrót do polityki dywidendowej i równoczesne zwiększenie aktywności w zakresie zakupu gruntów.

Spadek salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wynika ze zmiany prezentacyjnej części środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21 sprawozdania.

Tabela nr 27 – Środki pieniężne podlegające ograniczeniom w dysponowaniu

	31.03.2021	31.12.2020
Rachunki powiernicze i zablokowane (w tym split payment - VAT)	31 895	38 323
Kaucje	4 674	4 615
Wartość bilansowa środków pieniężnych podlegających ograniczeniom w dysponowaniu razem	36 569	42 938

Grupa korzysta z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, z których środki są zwalniane etapami wraz z postępem prac. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych nie spełniają definicji środków pieniężnych wg MSR, natomiast są to środki, które wchodzić do masy upadłości dewelopera, odsetki należą do dewelopera, deweloper jest posiadaczem rachunku powierniczego.

6.21 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązania z nimi związane

Na dzień rozpoczęcia okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży ujęta była nieruchomości położona przy ul. Ksawerego Liskego we Wrocławiu o wartości 11 455 tys. zł. Ujęte na ten sam dzień zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży o łącznej wartości

2 219 tys. zł stanowiły zobowiązania z tyt. leasingu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej przy ul. Ksawerego Liskego we Wrocławiu o wartości księgowej 1 813 tys. zł oraz wartość otrzymanych zaliczek na poczet ceny sprzedaży nieruchomości w kwocie 406 tys. zł.

W dniu 11 lutego 2021 r. zawarto umowę sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Ksawerego Liskego za łączną cenę netto w wysokości 10 500 tys. zł plus należny podatek VAT w kwocie 2 415 tys. zł, przy czym do dnia 31 marca 2021 roku zostało zapłacone 3 415 tys. zł, w tym kwota należnego podatku VAT od całej ceny sprzedaży w wysokości 2 415 tys. zł, natomiast kolejne 406 tys. zł otrzymano w formie zaliczki w 2020 roku. W wyniku transakcji rozliczono całość salda aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązań z nimi związanych, rozpoznając zysk na transakcji w kwocie 828 tys. zł. Szczegóły transakcji opisano w punkcie 6.4 sprawozdania.

W związku z zawarciem przez Spółkę w dniu 17 lutego 2021 roku przedwstępnej umowy dotyczącej sprzedaży na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz przedwstępnej umowy sprzedaży wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. – opisanych w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania, dokonano zmiany klasyfikacji grupy aktywów przypisanych ośrodkom wypracowującym środki pieniężne, będącym przedmiotem transakcji oraz bezpośrednio związanych z nimi zobowiązań odpowiednio do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i zobowiązań związanych z tymi aktywami. Jednocześnie dokonano wyceny aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży do wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

Transakcje zbycia opisanych aktywów i związanych z nimi zobowiązań miały miejsce po dniu bilansowym, dnia 22 kwietnia 2021 roku i zostały opisane w punkcie 6.31 sprawozdania, w tym:

1. Sprzedaż na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. za cenę 131 000 tys. zł, płatną w dwóch ratach, gdzie:
 - a. pierwsza rata (w kwocie 77 500 tys. zł) została zapłacona w dniu zamknięcia transakcji, tj. 22 kwietnia 2021 r., częściowo poprzez przeniesienie na Emitenta części Obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 37 000 tys. zł; oraz
 - b. druga rata, w kwocie 53 500 tys. zł, powiększona o odsetki narosłe od dnia zamknięcia transakcji do dnia zapłaty, według rocznej stopy oprocentowania równej 5%, płatna w terminie do dnia 15 czerwca 2023 r.;

Łączna wartość aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, a przypisanych Archicom Polska S.A. i jej jednostkom zależnym to 293 625 tys. zł. Wartość zobowiązań związanych z tymi aktywami to 129 026 tys. zł. Aktywa netto przeznaczone do sprzedaży w ramach tej transakcji wynoszą 164 599 tys. zł, w tym udział jednostki dominującej 131 656 tys. zł. Zgodnie z zasadami MSSF 5 na dzień bilansowy obniżono wartość tych aktywów o 575 tys. zł, tj. do wartości godziwej stanowiącej równowartość ustalonej ceny sprzedaży pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

2. Sprzedaż na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienie przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., z tytułu których to transakcji (sprzedaż i wystąpienie) Emitent otrzymał (pośrednio i bezpośrednio) łączne wynagrodzenie w kwocie 2 400 tys. zł, w całości w dniu zamknięcia transakcji.

Łączna wartość aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, a przypisanych Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. to 2 854 tys. zł. Wartość zobowiązań związanych z tymi aktywami to 1 878 tys. zł. Aktywa netto przeznaczone do sprzedaży w ramach tej transakcji wynoszą

976 tys. zł. Zgodnie z zasadami MSSF 5 na dzień bilansowy obniżono wartość tych aktywów o 204 tys. zł, tj. do wartości godziwej stanowiącej równowartość ustalonej ceny sprzedaży pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

Tabela nr 28 – Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	01.01- 31.03.2021	01.01 - 31.12.2020
Wartość bilansowa na początek okresu	11 454	-
Reklasyfikacja wartości niematerialnych	1	-
Reklasyfikacja rzeczowych aktywów trwałych	2 200	23 640
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych	39 633	96 997
Reklasyfikacja inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach	15 624	-
Reklasyfikacja zapasów	191 517	-
Reklasyfikacja rozliczeń międzyokresowych	636	3 271
Reklasyfikacja środków pieniężnych	44 664	-
Reklasyfikacja pozostałych aktywów	2 204	-
Wycena aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(779)	-
Sprzedaż aktywów	(11 454)	(112 454)
Wartość bilansowa na koniec okresu	295 700	11 454

Tabela nr 29 – Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	01.01- 31.03.2021	01.01 - 31.12.2020
Wartość bilansowa na początek okresu	2 219	-
Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych	45 644	-
Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu leasingu	6 058	1 759
Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	71 242	-
Reklasyfikacja zobowiązań i rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych	4 493	-
Reklasyfikacja pozostałych rezerw	1 042	-
Reklasyfikacja pozostałych kategorii zobowiązań	2 425	476
Aktualizacja wartości zobowiązań z tytułu leasingu	-	54
Sprzedaż aktywów	(2 219)	(70)
Wartość bilansowa na koniec okresu	130 904	2 219

6.22 Kapitał własny

Na dzień 31 marca 2021 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 256 703 430,00 zł i dzieli się na 25 670 343 akcje o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Tabela nr 30 – Kapitał podstawowy jednostki dominującej

	31.03.2021	31.12.2020
Liczba akcji	25 670 343	25 670 343
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	256 703 430	256 703 430

Struktura akcji i kapitału zakładowego na dzień 31 marca 2021 roku przedstawia się następująco:

Liczba akcji		Seria
19 462 841 (dziewiętnaście milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści jeden)	zwykłe akcje na okaziciela	A
6 207 502 (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie)	uprzywilejowane akcje imienne	B1
25 670 343		

6.23 Udziały nie dające kontroli

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

Po dniu bilansowym, w dniu 22 kwietnia 2021 roku, spółki Archicom Polska S.A. oraz BDH Development sp. z o.o., w wyniku restrukturyzacji Grupy opisanej w punkcie 6.31 sprawozdania, przestały być częścią Grupy Kapitałowej Archicom S.A.

Tabela nr 31 – Zestawienie zmian udziałów nie dających kontroli

	31.03.2021	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2020
	BDH Deve- lopment sp. z o.o.	Archicom Polska S.A.	BDH Deve- lopment sp. z o.o.	Archicom Polska S.A.
Udziały niedające kontroli (% głosów)	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Udziały niedające kontroli (% udziałów własnościowych)	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%

	31.03.2021	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2020
	BDH Deve- lopment sp. z o.o.	Archicom Polska S.A.	BDH Deve- lopment sp. z o.o.	Archicom Polska S.A.
Aktywa trwałe	-	71 535	-	67 784
Aktywa obrotowe	25 884	209 587	25 046	221 001
Aktywa razem	25 884	281 122	25 046	288 785
Zobowiązania długoterminowe	6 006	28 575	2 500	34 781
Zobowiązania krótkoterminowe	13 275	87 708	15 748	91 677
Zobowiązania razem	19 281	116 283	18 248	126 458
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 643	131 854	6 799	129 845
Udziały niedające kontroli	(40)	32 985	(1)	32 482

6.24 Świadczenia i rezerwy pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela nr 32 – Koszty świadczeń pracowniczych

	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.03.2020
Koszty wynagrodzeń	8 920	7 332
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 711	1 436
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	-	-
Koszty świadczeń pracowniczych razem	10 631	8 768

Tabela nr 33 – Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	Zobowiązania i rezerwy	
	31.03.2021	31.12.2020
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	5 390	6 626
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	2 487	4 472
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 202	1 966
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	9 079	13 064
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na odprawy emerytalne	626	1 007
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	626	1 007
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	9 705	14 071

Zmniejszenie w okresie sprawozdawczym wartości zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych wynika ze zmiany prezentacyjnej 4 493 tys. zł tych zobowiązań do pozycji zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21 sprawozdania.

6.25 Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiono w kolejnych tabelach.

Tabela nr 34 – Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Rezerwy na sprawy sądowe	261	1 134	3 374	3 330
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 002	2 252	2 609	2 699
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	17 671	13 599	196	240
Pozostałe rezerwy razem	19 934	16 985	6 179	6 269

Główną pozycją innych rezerw Grupy na dzień 31 marca 2021, podobnie jak na koniec 2020 roku, są rezerwy na prace budowlane i koszty bezpośrednie. Wzrost tej pozycji w stosunku do stanu na 31 grudnia 2020 roku wynika z rozpoznania rezerw na koszty bezpośrednie realizowanych inwestycji.

Tabela nr 35 – Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe

	Rezerwy na:			
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.03.2021				
Stan na początek okresu	4 464	4 951	13 839	23 254
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	19	-	8 853	8 872
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(51)	-	(490)	(541)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	(340)	(4 090)	(4 430)
Pozostałe zmiany*	(797)	-	(245)	(1 042)
Stan rezerw na dzień 31.03.2021 roku	3 635	4 611	17 867	26 113
za okres od 01.01 do 31.03.2020				
Stan na początek okresu	294	2 620	10 703	13 617
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	-	4 000	4 000
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(136)	-	(136)
Wykorzystanie rezerw (-)	(58)	(91)	(2 763)	(2 912)
Stan rezerw na dzień 31.03.2020 roku	236	2 393	11 940	14 569

* Zmiana prezentacyjna rezerw do pozycji zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży, opisana w punkcie 6.21.

Opis innych rezerw na koniec okresu zawarto w komentarzu do tabeli 34.

6.26 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania na koniec I kwartału 2021 roku oraz na koniec 2020 roku została przedstawiona w poniższych tabelach:

Tabela nr 36 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.03.2021

AKTYWA	Prawo wiczy- stego użytko- wania gruntów	Prawo użytko- wania City One	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwale razem, w tym:	-	8 730	141	8 871
Rzeczowe aktywa trwale	-	8 730	141	8 871
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-
Aktywa obrotowe razem, w tym:	7 436	-	-	7 436
Zapasy	7 436	-	-	7 436
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5 902	-	156	6 058
Aktywa razem	13 338	8 730	297	22 365
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	6 150	17 932	84	24 166
Zobowiązania krótkoterminowe	557	1 490	58	2 105
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	5 902	-	156	6 058
Pasywa razem	12 609	19 422	298	32 329

Tabela nr 37 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.12.2020

AKTYWA	Prawo wiczy- stego użytko- wania gruntów	Prawo użytko- wania City One	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwale razem, w tym:	2 843	8 979	335	12 157
Rzeczowe aktywa trwale	-	8 979	335	9 314
Nieruchomości inwestycyjne	2 843	-	-	2 843
Aktywa obrotowe razem, w tym:	11 227	-	-	11 227
Zapasy	11 227	-	-	11 227
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 813	-	-	1 813
Aktywa razem	15 883	8 979	335	25 197
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	12 783	17 819	152	30 754
Zobowiązania krótkoterminowe	1 288	1 473	173	2 934
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1 813	-	-	1 813
Pasywa razem	15 884	19 292	325	35 501

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano reklasyfikacji aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu, położonego przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu, prezentowanego dotychczas w pozycji nieruchomości inwestycyjnych, o wartości 2 633 tys. zł, a także aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów prezentowanego w zapasach o łącznej wartości 3 269 tys. zł oraz przypisanych im zobowiązań o tej samej wartości, odpowiednio do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i związanych z nimi zobowiązań. Reklasyfikacją objęto także aktywa z tyt. prawa do użytkowania floty samochodowej i najmu lokali biurowych oraz odpowiadającym im zobowiązań o łącznej wartości 156 tys. zł. Zmiana klasyfikacji wynikała z planów sprzedażowych grupy aktywów w wyniku transakcji sprzedaży wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., opisaną szerzej w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 2 000 tys. zł zobowiązań oraz 290 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

6.27 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 38 – Zobowiązania długoterminowe

	31.03.2021	31.12.2020
Kaucje otrzymane	19 161	30 547
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	19 161	30 547

Tabela nr 39 – Zobowiązania krótkoterminowe

	31.03.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	40 368	52 155
Inne zobowiązania finansowe	893	1 918
Zobowiązania finansowe	41 261	54 073
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 976	8 912
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	342 163	318 422
Inne zobowiązania niefinansowe	-	740
Zobowiązania niefinansowe	345 139	328 074
Zobowiązania krótkoterminowe razem	386 400	382 147

Tabela nr 40 – Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich

W wyniku podpisanych umów deweloperskich oraz umów sprzedaży lokali Grupa otrzymuje przedpłaty i zaliczki od klientów. Otrzymane środki gromadzone są na rachunkach powierniczych i są stopniowo zwalniane po spełnieniu wymaganych prawnie warunków. Do momentu otrzymania pozwolenia na użytkowanie nieruchomości i przekazania aktem notarialnym własności klientom, Grupa wykazuje otrzymane środki w pasywach bilansu – jako zobowiązanie krótkoterminowe.

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	
	31.03.2021	31.12.2020
Wrocław:		
Browary Wrocławskie	103 685	81 313
Olimpia Port	97 103	91 775
Awipolis	49 553	36 090
Planty Racławickie	46 839	22 266
Słoneczne Stabłowice	22 839	15 559
Cztery Pory Roku	10 684	10 515
Akacyjny Zakątek	9 126	11 542
Czwarty Wymiar	838	1 786
Sady nad Zieloną	660	-
Forma	567	194
Księżno	160	53
River Point	58	531
Róży Wiatrów	40	10
Młodnik	11	11
Poznań:		
Przylesie Marcelin*	-	17 701
Łódź:		
Poleskie Ogrody*	-	24 992
Osiedle Łąkowa*	-	861
Gdynia:		
Gardenia*	-	3 223
RAZEM	342 163	318 422

* W związku z podpisaną w I kwartale 2021 roku przedwstępną umową sprzedaży wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., dokonano reklasyfikacji zobowiązań z tyt. przedpłat i zaliczek dotyczących wskazanych inwestycji, o łącznej wartości 47 536 tys. zł, do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

6.28 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Wyliczenie wysokości zysku na jedną akcję Archicom S.A. zaprezentowano poniżej:

Tabela nr 41 – Zysk na jedną akcję

	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.03.2020
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 090	29 804
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,20	1,16
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,20	1,16
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,20	1,16
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,20	1,16
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	5 090	29 804
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,20	1,16
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,20	1,16

Dywidenda z zysku 2020

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

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

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

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

6.29 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 w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa zaliczała:

- Art- Hotel sp. z o. o.
- Archicom Development sp. z o. o.
- DKR Holding sp. z o.o. – Property - sp. k.
- DKR Freedom sp. z o.o.
- DKR Holding sp. z o. o.
- DKR Invest S.A.
- DKR Investment sp. z o. o.
- SK Inwestycje sp. z o.o.
- Camera Nera sp. z o.o.
- JK Invest sp. z o.o.
- 66piekarnia sp. z o.o.
- eReRa sp. z o.o.
- Willa Idea sp. z o.o.

Do kluczowego personelu kierowniczego w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa zaliczała:

- Dorota Jarodzka-Śródka
- Kazimierz Śródka
- Rafał Jarodzki
- Tomasz Sujak
- Artur Więznowski
- Tomasz Ślęzak
- Krzysztof Suskiewicz
- Konrad Płochocki
- Artur Olender
- Jędrzej Śródka
- Marek Gabryjelski

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

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Zarządu i Rady Nadzorczej Archicom S.A. oraz jej spółki dominującej. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

Tabela nr 42 – Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.03.2020
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	883	658
Pozostałe świadczenia	-	-
Razem	883	658

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

Tabela nr 43 – Sprzedaż i należności z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	-	4	-	56
Kluczowego personelu kierowniczego	355	-	28	175
Pozostałych podmiotów powiązanych	10 659	3 787	15 917	6 380
Razem	11 014	3 791	15 945	6 611

Wykazane przychody od pozostałych podmiotów powiązanych dotyczą głównie sprzedaży nieruchomości przy ul. Liskego we Wrocławiu. Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi zrealizowano na warunkach rynkowych.

Tabela nr 44 – Zakupy i zobowiązania z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020
Zakup od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	205
Kluczowego personelu kierowniczego	25	-	397	1 376
Pozostałych podmiotów powiązanych	101	160	-	410
Razem	126	160	397	1 991

6.30 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Wartość umów gwarancji finansowych (w tym dotyczących podmiotów powiązanych) według stanu na koniec poszczególnych okresów przedstawia się następująco:

Tabela nr 45 – Zestawienie umów gwarancji finansowych

	31.03.2021	31.12.2020
Poręczenie spłaty zobowiązań	128 418	138 108
Gwarancje udzielone	54 233	53 752
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	3 284	3 284
Gwarancje finansowe razem	185 935	195 144

Gwarancje finansowe 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.

Przedstawione zestawienie obejmuje 14 700 tys. zł poręczeń spłaty zobowiązań, które wygasły po dniu bilansowym, w dniu 22 kwietnia 2021 roku, w związku z transakcją sprzedaży akcji w Archicom Polska S.A., opisaną w punkcie 6.31 niniejszego sprawozdania.

6.31 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży udziałów i akcji dotyczącej pośredniego nabycia pakietu większościowego akcji w Archicom S.A., przyrzeczonej umowy sprzedaży akcji w Archicom Polska S.A. i przyrzeczonej umowy sprzedaży udziałów w Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Archicom S.A. (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz wejście w życie rezygnacji oraz powołań osób pełniących funkcje zarządcze

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

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

W dniu 22 kwietnia 2021 roku Emitent otrzymał od Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki, Pana Kazimierza Śródki, Pana Rafała Jarodzkiego oraz Echo Investment S.A. zawiadomienia, z których wynika, że w wykonaniu postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu („Udziały DKR”) oraz wszystkich akcji w kapitale zakładowym DKR Invest S.A., z siedzibą we Wrocławiu („Akcje DKR”) z dnia 17 lutego 2021 r.,

Pani Dorota Jarodzka-Śródka, Pan Kazimierz Śródka, Pan Rafał Jarodzki („Sprzedający”) oraz Echo Investment S.A. („Kupujący”) zawarli w dniu 22 kwietnia 2021 roku przyręczoną umowę sprzedaży Udziałów DKR oraz Akcji DKR („Umowa”), dotyczącą pośredniego nabycia pakietu 16 945 487 akcji w kapitale zakładowym Emitenta, stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do 21 039 375 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowi około 65,99% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

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

1. sprzedaż na mocy przyręczonej umowy sprzedaży z dnia 22 kwietnia 2021 roku na rzecz Pani Doroty Jarodkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., na warunkach opisanych w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania; oraz
2. sprzedaż na mocy przyręczonej umowy sprzedaży udziałów w Archicom Studio Projekt sp. z o.o. i wystąpienia z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z dnia 22 kwietnia 2021 roku na rzecz Pani Doroty Jarodkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., spółki projektowej świadczącej usługi architektoniczne i projektowe na rzecz spółek z grupy Emitenta, na warunkach opisanych w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania.

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

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

6.32 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.03.2021: 4,6603 PLN/EUR, 31.12.2020: 4,6148 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01-31.03.2021: 4,5721 PLN/EUR; 01.01-31.03.2020: 4,3963 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 46 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.03.2020	01.01- 31.03.2021	01.01- 31.03.2020
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	85 281	187 404	18 652	42 628
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 534	47 940	2 085	10 905
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 673	43 101	1 678	9 804
Zysk (strata) netto	5 554	32 450	1 215	7 381
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 090	29 804	1 113	6 779
Zysk na akcję (PLN / EUR)	0,20	1,16	0,04	0,26
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	0,20	1,16	0,04	0,26
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5721	4,3963
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	48 236	(12 080)	10 550	(2 748)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 420)	(7 947)	(311)	(1 808)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(36 172)	84 628	(7 911)	19 250
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10 644	64 601	2 328	14 694
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5721	4,3963
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Aktywa	1 494 946	1 460 027	320 783	316 379
Zobowiązania długoterminowe	233 716	383 820	50 150	83 172
Zobowiązania krótkoterminowe	510 905	460 121	109 629	99 706
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	130 904	2 219	28 089	481
Kapitał własny	619 421	613 867	132 914	133 021
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	586 476	581 386	125 845	125 983
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6603	4,6148

Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabela nr 47 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.03.2021

Posiadacz akcji stan na 31.03.2021	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,45%	20 442 003	64,13%
seria: A	8 026 999	31,27%	8 026 999	25,18%
seria: B1	6 207 502	24,18%	12 415 004	38,95%
DKR Invest S.A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
Aviva OFE	3 100 000	12,08%	3 100 000	9,72%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 491 892	13,60%	3 491 892	10,95%
RAZEM:	25 670 343	100,0%	31 877 845	100,0%

Tabela nr 48 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2020

Posiadacz akcji stan na 31.12.2020	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,45%	20 442 003	64,13%
seria: A	8 026 999	31,27%	8 026 999	25,18%
seria: B1	6 207 502	24,18%	12 415 004	38,95%
DKR Invest S.A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
Aviva OFE	2 787 000	10,86%	2 787 000	8,74%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 804 892	14,82%	3 804 892	11,94%
RAZEM:	25 670 343	100,0%	31 877 845	100,0%

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. pierwszego kwartału 2021 roku brak transakcji sprzedaży istotnych jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

Po dniu bilansowym miała miejsce sprzedaż wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., oraz sprzedaż wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., spółki projektowej świadczącej usługi architektoniczne i projektowe na rzecz spółek z grupy Emitenta. Transakcja została szerzej opisana w punkcie 6.31 sprawozdania.

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 31 marca 2021 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 74,32% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 25 285 953 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 79,32% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta), w tym:

- za pośrednictwem DKR Investment sp. z o.o.:
 - 6 207 502 akcji imiennych (stanowiących 24,18% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 12 415 004 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 38,95% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
 - 8 026 999 akcji na okaziciela (stanowiących 31,27% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 8 026 999 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 25,18% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
- za pośrednictwem DKR Invest S.A.
 - 4 843 950 akcji na okaziciela (stanowiących 18,87% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 4 843 950 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 15,20% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).

W dniu 16 kwietnia 2021 r., w wykonaniu postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży akcji Spółki z dnia 13 kwietnia 2021 r., zawartej między DKRA sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu („DKRA”), jako kupującą, a DKR Investment sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu („DKR Investment”), jako sprzedającą, DKRA oraz DKR Investment zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży akcji Spółki, zgodnie z którą z momentem preksięgowania Zbywanych Akcji (zgodnie z definicją poniżej) z rachunku papierów wartościowych DKR Investment na rachunek papierów wartościowych DKRA doszło do nabycia przez DKRA:

- 2 113 614 akcji imiennych serii B1 uprzywilejowanych co do prawa głosu w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej 10 zł każda, oraz o łącznej wartości nominalnej 21 136 140,00 zł, stanowiących około 8,23% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania łącznie 4 227 228 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki; oraz

- 19 350 akcji zwykłych na okaziciela serii A w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej 10 zł każda akcja, oraz o łącznej wartości nominalnej 193 500,00 zł, stanowiących ok. 0,08% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania łącznie 19 350 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki,

stanowiących łącznie ok. 8,31% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania łącznie 4 246 578 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki (łącznie ok. 13,32% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki).

W wyniku zawarcia w dniu 22 kwietnia 2021 r. przez Dorotę Jarodzką-Śródkę („DJS”), Kazimierza Śródkę („KS”) oraz Rafała Jarodzkiego („RJ”, a łącznie z DJS i KS, „Zawiadamiający”), jako sprzedających, oraz Echo Investment S.A., z siedzibą w Kielcach („Echo Investment”), jako kupującego, przyrzeczonej umowy sprzedaży:

- 587 979 udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment; oraz
- 981 605 akcji w kapitale zakładowym DKR Invest S.A., z siedzibą we Wrocławiu („DKR Invest”),

podmiotów w których 100% udziałów i akcji posiadali Zawiadamiający oraz będących akcjonariuszami Spółki („Transakcja”), doszło do pośredniego zbycia przez Zawiadamiających:

- poprzez DKR Investment:
 - 4 093 888 akcji imiennych serii B1 uprzywilejowanych co do głosu w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących około 15,95% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 8 187 776 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 25,68% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki; oraz
 - 8 007 649 akcji zwykłych na okaziciela serii A w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących około 31,19% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 8 007 649 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 25,12% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, o wartości nominalnej 10 zł każda akcja,

tj. łącznie 12 101 537 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących łącznie około 47,14% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do wykonywania 16 195 425 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących łącznie około 50,80% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki; oraz

- poprzez DKR Invest 4 843 950 akcji zwykłych na okaziciela serii A w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej 10 zł każda akcja, stanowiących około 18,87% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 4 843 950 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 15,20% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki,

tj. łącznie 4 093 888 akcji imiennych serii B1 uprzywilejowanych co do głosu oraz 12 851 599 akcji zwykłych na okaziciela serii A, tj. łącznie 16 945 487 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do 21 039 375 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących około 65,99% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji DJS oraz RJ posiadają pośrednio przez DKRA, podmiot w którym po 50% udziałów w kapitale zakładowym posiadają odpowiednio DJS oraz RJ oraz będący akcjonariuszem Spółki:

- 2 113 614 akcji imiennych serii B1 uprzywilejowanych co do prawa głosu w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej 10 zł każda, oraz o łącznej wartości nominalnej 21 136 140,00 zł, stanowiących około 8,23% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania łącznie 4 227 228 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki; oraz
- 19 350 akcji zwykłych na okaziciela serii A w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej 10 zł każda akcja, oraz o łącznej wartości nominalnej 193 500,00 zł, stanowiących ok. 0,08% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania łącznie 19.350 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki,

stanowiących łącznie ok. 8,31% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do wykonywania łącznie 4 246 578 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki (łącznie ok. 13,32% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki).

Według najlepszej wiedzy Spółki struktura właścicielska kapitału podstawowego na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji przedstawia się następująco:

Tabela nr 49 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 25.05.2021

Posiadacz akcji stan na 25.05.2021	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:	12 101 537	47,14%	16 195 425	50,80%
seria: A	8 007 649	31,19%	8 007 649	25,12%
seria: B1	4 093 888	15,95%	8 187 776	25,68%
DKR Invest S.A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
DKRA sp. z o.o., w tym:	2 132 964	8,31%	4 246 578	13,32%
seria: A	19 350	0,08%	19 350	0,06%
seria: B1	2 113 614	8,23%	4 227 228	13,26%
Aviva OFE	3 100 000	12,08%	3 100 000	9,72%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 491 892	13,60%	3 491 892	10,96%
RAZEM:	25 670 343	100,0%	31 877 845	100,0%

Akcje Emitenta będące w posiadaniu Zarządu Archicom S.A. na dzień 31.03.2021 r.:

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

Tomasz Sujak – posiada 46 000 akcji Emitenta o łącznej wartości nominalnej 460 000,00 zł. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

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

Tomasz Ślęzak – 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. na dzień 31.03.2021 r.:

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

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

Konrad Płochocki – posiada 2.500 akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

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

Kazimierz 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.

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

Rynek mieszkaniowy w 1Q 2021 r. dynamicznie się rozwijał. Rynek charakteryzował się dużym popytem, przy czym deweloperzy z ostrożnością planowali swoje inwestycje, kreując podaż dopasowaną do różnych scenariuszy kształtowania się sytuacji w kraju.

Pandemia COVID-19 w szczególności przyczyniła się do dłuższego niż zazwyczaj oczekiwania na decyzje administracyjne urzędów. To przy utrudnionym dostępie do gruntów może mieć znaczący wpływ na harmonogram planowanych inwestycji i docelowo załamanie się oferty dla klientów.

Z uwagi na trwającą pandemię, trudno dziś przewidzieć jak będzie kształtowała się sytuacja gospodarcza, czy zostaną nałożone kolejne restrykcje związane z działalnością przedsiębiorstw lub ograniczenia na społeczeństwo. Nie wiadomo również, jak różnego rodzaju decyzje wpłyną na politykę kredytową banków. Obecne wartości wskaźników makroekonomicznych, nadal wskazują zakup mieszkania jako jedną z najbardziej atrakcyjnych form inwestowania długoterminowego.

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

- **Tempo wzrostu gospodarczego**

W końcu 2020 r. polska gospodarka skurczyła się o 2,8% r/r. Spadek PKB w 1Q 2021 r. wyniósł 1,2% r/r wobec wzrostu o 2% w analogicznym okresie 2020 r. (GUS). Zgodnie z szacunkami kolejne kwartały mają już przynieść dodatnie odczyty. W 2021 r. spodziewany jest wzrost PKB o 4,1% (marcowa projekcja NBP).

Spadek PKB mógłby przełożyć się na spadek cen mieszkań, jednak nie w krótkim okresie. Tym bardziej, iż bezpośredni udział sektora nieruchomości w tworzeniu PKB nie przekracza kilku procent.

- **Stopy procentowe**

Rekordowo niskie stopy procentowe kolejny już kwartał wspierają popyt na lokale mieszkalne. Wpływa to tym samym na ułatwiony dostęp do finansowania bankowego. Wg NBP nie należy spodziewać się wzrostu stóp procentowych w najbliższym czasie.

- **Poziom aktywności gospodarczej kraju, regionu, miasta**

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach od początku 2021 r. z miesiąca na miesiąc kształtuje się na coraz wyższym poziomie. Na początku kwietnia wyniósł minus 4, jednakże w przypadku budownictwa kształtował się na poziomie minus 13,7 (o 1,8 wyżej niż w marcu).

- **Dochody ludności, poziom zamożności społeczeństwa**

W 1Q 2021 r. nastąpił wzrost płacy minimalnej (mimo spadku PKB). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, łącznie z wypłatami z zysków, wyniosło 5.675,54 zł. (GUS) Spowodowało to tym samym wzrost kosztów wykonawstwa, co w przyszłości może doprowadzić do wzrostu cen nieruchomości (GUS).

Po słabnącym poziomie wskaźnika ufności konsumenckiej kolejno w styczniu i lutym br. w marcu i kwietniu odnotowano poprawę zarówno obecnych, jak i przyszłych nastrojów konsumenckich. W kwietniu 2021 r. wyniósł minus 22,5 i był o 0,5 p.p. wyższy w stosunku do poprzedniego miesiąca.

- **Poziom inflacji**

W marcu br. inflacja wyniosła 3,2% r/r (GUS). W tym okresie był to najwyższy wskaźnik wśród wszystkich państw Unii Europejskiej. Wg marcowej projekcji NBP inflacja w 2021 r. utrzyma się na poziomie 3,1% r/r.

Wysoka inflacja mocno wspiera zakupy dokonywane przez Polaków, a przechowanie wartości pieniądza w czasie poprzez lokowanie środków w lokal mieszkalny jest ciągle zasadne.

- **Oprocentowanie i dostępność kredytów**

W marcu 2021 r. popyt na kredyty hipoteczne był o 37% wyższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (JLL).

Marże kredytów bankowych utrzymują się obecnie na stabilnym poziomie 2,28% (AMRON). Z uwagi na trudną sytuację banków, wywołaną problemami z kredytami walutowymi czy też spadkiem rentowności, można spodziewać się, iż wskaźnik ten wzrośnie, wpływając tym samym na zmniejszenie liczby zawieranych kredytów hipotecznych.

- **Sytuacja i jakość rynku pracy**

Stopa bezrobocia na koniec marca 2021 r. wyniosła 6,4% (GUS). Stanowiło to wzrost o 1 p.p. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Największy wzrost bezrobocia w 1Q 2021 r. zaobserwowano w styczniu, na co bez wątpienia miała wpływ obserwowana od lat sezonowość wskaźnika.

Rynek pracy jest dość stabilny i odporny na obecną sytuację wywołaną pandemią COVID-19. Ponieważ stopa bezrobocia zazwyczaj korelowana jest silnie z sytuacją na rynku mieszkaniowym, można uznać, iż rynek pracy nie będzie wpływał negatywnie na sytuację na rynku deweloperskim w najbliższym czasie.

- **Konkurencja innych opcji inwestycyjnych**

Realna stopa procentowa w analizowanym okresie nadal pozostaje ujemna. Transfer gotówki z lokat bankowych w kierunku sektorów o wyższej rentowności, w tym w kierunku rynku nieruchomości jest więc kontynuowany. Oprócz lokali mieszkalnych, wśród opłacalnych i bezpiecznych inwestycji wymienia się dzisiaj również obligacje skarbowe 10-letnie, indeksowane wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych. Do nieco bardziej ryzykownych, lecz ciągle opłacalnych inwestycji zaliczyć można metale szlachetne, choć ich ceny ulegają intensywnym zmianom w zależności od sytuacji rynkowej, stąd konieczne jest stałe monitorowanie tej części rynku.

Rynek mieszkaniowy:

- **Dane statystyczne**

Nowe normy efektywności energetycznej budynków obowiązujące w Polsce od 1 stycznia 2021 r. znacząco wpłynęły na statystyki dotyczące pozwoleń na budowę. Liczba wniosków złożonych w końcówce ubiegłego roku jest rekordowo wysoka, czego nie należy interpretować jako wzrostu aktywności deweloperów ze strony podaży, a jedynie jako zabezpieczenie się przed koniecznością spełniania bardziej rygorystycznych norm dotyczących izolacyjności cieplnej, co z kolei powodowałoby wzrost kosztów budowy. Liczba mieszkań dla których wydano pozwolenia na budowę w 6 największych rynkach w Polsce w 1Q 2021 r. wyniosła 16.345. Dla porównania w całym 2020 r. było to 58.422 mieszkań. W 1Q 2021 r. rozpoczęto budowę 14,6 tys. lokali (+26,7% r/r). Liczba oddanych do użytkowania lokali wyniosła 64,1 tys. i w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, był to spadek o niewielkie 0,1% (GUS).

Okres pandemii COVID-19 spowodował spowolnienie tempa odbudowy oferty, która pomimo trudniejszego okresu w gospodarce, ciągle systematycznie i dynamicznie się zmniejsza. Deweloperzy skutecznie zarządzają podażą i pomimo rozpoczynania zaplanowanych na początek 2021 r. budów bez większych opóźnień, ostrożnie podchodzą do budowania oferty.

Popyt w 1Q 2021 r. był bardzo silny. Padł rekord łącznej liczby mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w sześciu największych rynkach regionalnych w Polsce, który wyniósł 19,5 tys. lokali (wzrost o 3% r/r oraz o 40% kw/kw; JLL).

Ceny nowowprowadzonych mieszkań na wszystkich największych rynkach regionalnych z wyjątkiem Krakowa, wzrosły w 1Q 2021 r. w porównaniu z ubiegłym kwartałem. Najwyższy 9% wzrost zaobserwowano we Wrocławiu. Dynamiczne zarządzanie cenami skutkowało licznymi podwyżkami w analizowanym okresie.

- **Strategie działania**

Na polski rynek mieszkaniowy coraz śmielej zaczynają wkraczać zagraniczne fundusze inwestycyjne, które to dostrzegają w kraju duży potencjał rozwoju, w porównaniu z doskonale rozwiniętymi już rynkami Europy Zachodniej. Pojawiają się już pierwsze transakcje w formule PRS (*Private Rented Sector*), których popularyzacja znacząco wpłynie na podaż mieszkań dla osób indywidualnych. Tym samym wzrost cen nieruchomości wydaje się być nieunikniony. Dodatkowo pakietowa sprzedaż lokali, poprzez zwiększenie na nie popytu, zwiększy elastyczność finansowania inwestycji deweloperskich, co niewątpliwie przyczyni się do rozwoju branży.

Niepokojący deficyt lokali mieszkalnych pogłębi szybko kurczący się zasób gruntów. Rynek deweloperski już dzisiaj mierzy się z wysokimi cenami działek budowlanych, co w szczególności w przypadku mniejszych deweloperów, powoduje coraz większy problem w przeprowadzaniu nowych inwestycji i prawdopodobnie doprowadzi do już dziś dostrzegalnych konsolidacji w sektorze. Nie bez znaczenia będzie tu również konieczna poprawa dziś długotrwałych procesów administracyjnych, w szczególności w przypadku w którym deweloper będzie zmuszony do zakupu działek o skomplikowanym statusie prawnym (np. przemysłowych).

Projekt Ustawy o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym jest kolejnym bodźcem mogącym mieć przełożenie na wzrost cen nieruchomości. Z całą pewnością natomiast wpływa na wzrost kosztów inwestycji. Jej pozytywnym aspektem jest polepszenie wizerunku branży i zapewnienie bezpieczeństwa zakupowego klientom firm deweloperskich.

Nie bez znaczenia dla rozwoju branży oraz cen nieruchomości mają stale rosnące ceny surowców, w tym w szczególności stali i styropianu. Dynamicznie wzrastają również koszty energii czy ceny usług logistycznych.

Biorąc pod uwagę wszystkie wymienione wyżej czynniki, w najbliższym kwartale można spodziewać się dalszej dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym oraz wzrostu cen mieszkań.

Sektor komercyjny (rynek biurowy)

Trzecia fala COVID-19 i idące za nią kolejne restrykcje, znacząco wpłynęły na kształtowanie się i rozwój rynku biurowego. Spowolnienie aktywności zauważalne było na wszystkich największych rynkach regionalnych w Polsce. Niepewność co do przyszłości powodowała przedłużanie umów najmu na krótki okres bądź wzrost renegocjacji.

- **Popyt**

W 1Q 2021 r. popyt na powierzchnię biurową w 9 największych rynkach w Polsce wyniósł 207,5 tys. mkw., z czego 98.300 mkw. poza Warszawą. Oznacza to spadek o 30 % w porównaniu z poprzednim kwartałem. W miastach regionalnych (poza Warszawą) największy udział w wolumenie transakcji odnotowały renegocjacje (45%; Colliers, JLL).

- **Podaż**

Pod koniec 1Q 2021 r. całkowita podaż na 9 głównych rynkach biurowych osiągnęła poziom blisko 11,9 mln mkw. (Colliers) Na rynkach regionalnych poza Warszawą odnotowano znacznie niższy poziom nowej podaży niż w poprzednich kwartałach. Łącznie do użytku oddano 46 000 mkw. Na koniec badanego okresu poziom powierzchni w budowie poza Warszawą wyniósł 800.000 mkw. Większość z tej powierzchni zostanie oddana w latach 2021/2022 (JLL).

Dynamicznie rośnie również powierzchnia oferowana na podnajem. W badanym okresie wolumen tego typu powierzchni poza Warszawą wynosił blisko 167.000 mkw. (JLL).

- **Czynsze**

Szacuje się, iż w najbliższym okresie czynsze w największych rynkach regionalnych w Polsce w najlepszych powierzchniach biurowych pozostaną na tym samym, stabilnym poziomie. Jednakże może pojawić się presja na obniżenie czynszów w budynkach o niższym standardzie, z uwagi na wzrost nowej podaży oraz przyspieszający trend relokacji najemców do budynków lepszej jakości.

- **Poziom pustostanów**

Ogólny wskaźnik pustostanów dla ośmiu rynków regionalnych pozostał na relatywnie stabilnym poziomie w ujęciu kwartalnym i wyniósł 12,6%, w porównaniu do 12,7% w IV kw. 2020 r. (JLL).

- **Wrocław**

W 1Q 2021 r. łączna podaż powierzchni biurowych wyniosła 1.226.300 mkw. Nie zaobserwowano nowej podaży. Wskaźnik pustostanów kształtował się na poziomie 14,2% i był jednym z najwyższych w Polsce (po Łodzi, gdzie wyniósł 16,9%). Popyt brutto wyniósł 21.500 mkw. Wrocław charakteryzował się najwyższym wskaźnikiem podnajmu wśród rynków regionalnych, wynoszącym 28% całkowitej powierzchni podnajmu na tych rynkach. Czynsze kształtowały się na poziomie od 13,5 do 15 EUR/mkw./m-c.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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 w dużej mierze powiązana jest z działalnością sektora budowlano – montażowego i poddana jest cykliczności analogicznej jak ta, która dotyczy tego sektora. W związku z tym obserwuje się coroczny wzrost aktywności w okresie wiosna – jesień i jej spadek zimą. Ze względu na specyficzny dla deweloperów sposób rozliczania wyników, te zmiany aktywności uwiadcniają się głównie w zmianach tempa przyrostu pozycji produkcja w toku.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

6.33 Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 na działalność Grupy

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje sytuację Grupy Archicom w związku z występowaniem pandemii wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii dla działalności Grupy Archicom, w szczególności ograniczenia wpływu na realizację projektów, stabilność finansową Grupy oraz zmienność popytu na mieszkania.

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

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

Jak pokazują rezultaty działalności za rok 2020 Grupa sprawnie zareagowała na zidentyfikowane powyżej problemy i ryzyka. Z zachowaniem podwyższonych norm sanitarnych kontynuowała działalność w pełnym zakresie, w tym realizowała projekty, prowadziła aktywną sprzedaż oferty, podpisywała akty notarialne oraz przekazywała mieszkania klientom. Mimo utrzymujących się ograniczeń różnie liczba sprzedawanych lokali mieszkaniowych. Grupa wprowadza modyfikacje swojej oferty by dostosować oferowane projekty do oczekiwań i możliwości finansowych klientów. W czasie epidemii zaprocentowała silną pozycją marki, wiarygodność finansową Grupy, wypracowywane przez lata zaufanie oraz wprowadzane sukcesywnie programy wsparcia sprzedaży, a w szczególności te wzmacniające realnie bezpieczeństwo transakcji i klientów. Zarząd przyjął cele na rok 2021 uwzględniające aktualną sytuację rynkową, nie wyklucza jednak ich modyfikacji w przypadku znacznego pogorszenia otoczenia makroekonomicznego, w tym ograniczenia przez sektor bankowy dostępu do kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

7. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Archicom S.A.

7.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	SF	SF
	31.03.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	22 348	22 524
Rzeczowe aktywa trwałe	10 626	10 805
Inwestycje w jednostkach zależnych*	274 562	363 159
Należności i pożyczki	560 502	540 837
Należności leasingowe	10 648	10 578
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 052	9 719
Aktywa trwałe razem	888 738	957 622
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 449	22 216
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	597	-
Pożyczki	-	6 541
Należności leasingowe	885	874
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	223	184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 533	14 155
Aktywa obrotowe razem	18 687	43 970
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży*	89 597	-
Aktywa razem	997 022	1 001 592

* W okresie sprawozdawczym Spółka dokonała reklasyfikacji wszystkich akcji przysługujących jej w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz całości udziału w sumie komandytowej Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., o łącznej wartości 89 597 tys. zł, prezentowanych w pozycji „Inwestycje w jednostkach zależnych” do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Zmiana klasyfikacji wynikała z zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży akcji Archicom Polska S.A. oraz wystąpienia przez Spółkę (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. – opisanej w punkcie 6.4 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASywa	SF	
	31.03.2021	31.12.2020
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	256 703	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	253 833	253 833
Pozostałe kapitały	1 626	1 626
Zyski zatrzymane:	33 641	30 460
- zysk (strata) z lat ubiegłych	30 460	-
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 181	47 197
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	-	(16 738)
Kapitał własny	545 803	542 622
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	322 949	416 169
Leasing	18 016	17 916
Pozostałe zobowiązania	26	26
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 361	8 511
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	260	260
Zobowiązania długoterminowe	350 612	442 883
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 903	5 778
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 567
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	91 183	784
Leasing	1 549	1 532
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	5 091	5 382
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	881	1 044
Zobowiązania krótkoterminowe	100 607	16 087
Zobowiązania razem	451 219	458 970
Pasywa razem	997 022	1 001 592

7.2 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	SF	
	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	6 383	7 530
Przychody ze sprzedaży usług	6 383	7 530
Koszt własny sprzedaży	604	172
Koszt sprzedanych usług	604	172
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 779	7 358
Koszty sprzedaży	441	473
Koszty ogólnego zarządu	4 420	3 908
Pozostałe przychody operacyjne	193	87
Pozostałe koszty operacyjne	776	44
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	335	3 020
Przychody finansowe	7 886	18 841
w tym przychody z tytułu odsetek	5 263	6 278
Koszty finansowe	4 523	18 598
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 698	3 263
Podatek dochodowy	517	2 912
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 181	351
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	3 181	351

7.3 Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	SF	SF
	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	0,12	0,01
- rozwodniony	0,12	0,01
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	0,12	0,01
- rozwodniony	0,12	0,01

7.4 Jednostkowe sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SF	SF
	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Zysk (strata) netto	3 181	351
Pozostałe całkowite dochody		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody	3 181	351

7.5 Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	257 423	(962)	253 833	1 626	30 460	542 380
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2021 roku						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku	-	-	-	-	3 181	3 181
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	3 181	3 181
Saldo na dzień 31.03.2021 roku	257 423	(962)	253 833	1 626	33 641	545 561

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	257 423	(962)	253 833	5 435	44 602	560 331
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2020 roku						
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku	-	-	-	-	351	351
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	351	351
Saldo na dzień 31.03.2020 roku	257 423	(962)	253 833	5 435	44 953	560 682

7.6 Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SF	SF
	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 698	3 263
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	393	277
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	176	244
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(4)	2
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	1	(222)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(71)	30
Koszty odsetek	4 476	4 925
Przychody z odsetek i dywidend	(7 861)	(18 524)
Korekty razem	(2 890)	(13 268)
Zmiana stanu należności	16 823	26 697
Zmiana stanu zobowiązań	(5 318)	(47)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	9 510	(7 044)
Zmiany w kapitale obrotowym	21 015	19 605
Zapłacony podatek dochodowy	(11 367)	(833)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 456	8 767
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(252)	(1)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	(79)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	42	7
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(1 000)	(13 560)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	28 833	370 900
Pożyczki udzielone	(37 499)	(426 378)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	6 821
Otrzymane odsetki	639	22 761
Otrzymane dywidendy	2 598	12 185
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 639)	(27 345)

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	117 895
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	-	(54 500)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	6 500	13 625
Spłaty kredytów i pożyczek	(11 353)	(18 700)
Spłata zobowiązań z tytułu leasing	(219)	(397)
Odsetki zapłacone	(2 442)	(2 931)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(7 514)	54 992
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3 697)	36 414
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14 155	584
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(75)	21
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	10 533	36 977

7.7 Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

7.7.1 Informacje na temat podmiotów powiązanych – sprzedaż i należności

Wyszczególnienie	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	-	2	-	-
Jednostki zależnej	6 122	7 521	16 771	32 565
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	18
Pozostałych podmiotów powiązanych	46	34	23	88
Razem	6 168	7 557	16 794	32 671

7.7.2 Informacje na temat podmiotów powiązanych – zakup i zobowiązania

Wyszczególnienie	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020
Zakup od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	753	140	1 290	1 609
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	522	-	35
Pozostałych podmiotów powiązanych	95	136	-	1
Razem	848	798	1 290	1 645

7.7.3 Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.03.2021	31.03.2021	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.03.2020	31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2020
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostce zależnej	37 499	571 527	5 263	426 378	566 891	6 194
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	-
Razem	37 499	571 527	5 263	426 378	566 891	6 194

7.7.4 Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.03.2021	31.03.2021	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.03.2020	31.03.2020	od 01.01 do 31.03.2020
	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty fi- nansowe	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty fi- nansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	6 500	184 463	1 511	13 625	198 522	2 521
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kie- rowniczego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów po- wiązanych	-	-	-	-	-	-
Razem	6 500	184 463	1 511	13 625	198 522	2 521

7.7.5 Inne znaczące zmiany aktywów i zobowiązań

Zmiana wartości bilansowej pożyczek udzielonych	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.03.2020
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	558 403	527 980
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	37 499	426 378
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	5 097	6 194
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(29 472)	(393 661)
Wartość brutto na koniec okresu	571 527	566 891
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	(11 033)	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(11 033)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	560 494	566 891

Zmiana wartości bilansowej pożyczek otrzymanych	od 01.01 do 31.03.2021	od 01.01 do 31.03.2020
Saldo na początek okresu	188 422	201 249
Kwota pożyczek otrzymanych w okresie	6 500	13 625
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 511	2 348
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(11 971)	(18 700)
Wartość bilansowa na koniec okresu	184 462	198 522

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostały opisane w tabelach nr 13 i 14.

8. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony za okres od 1 stycznia 2021 do 31 marca 2021 (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 25 maja 2021 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
25.05.2021	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu	
25.05.2021	Tomasz Ślęzak	Członek Zarządu	
25.05.2021	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
25.05.2021	Agata Skowrońska-Domańska	Członek Zarządu	
25.05.2021	Artur Więżnowski	Członek Zarządu	
25.05.2021	Rafał Zboch	Członek Zarządu	



archicom



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