

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ARCHE SP. Z O.O. ORAZ

GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHE

z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie
za rok obrotowy 01.01.2017-31.12.2017

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Grupę kapitałową **ARCHE SP. Z O.O.** tworzą:

ARCHE SP. Z O.O – SPÓŁKA DOMINUJĄCA

Adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności, wynikającym z umowy i wpisu do właściwego rejestru jest:

- 41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- 41.20.A - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania
- 56.10.Z - Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne
- 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami.

Skład zarządu

Władysław Grochowski – Prezes Zarządu

Paweł Grochowski – Członek Zarządu

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Arche Sp. z o.o. wynosi 3 000 000,00 PLN i został objęty przez:

1. Władysława Grochowskiego	2 153 200,00 PLN
2. Ryszarda Grochowskiego	622 200,00 PLN
3. Fundację Leny Grochowskiej	119 000,00 PLN
4. Macieja Osińskiego i Elżbietę Osińską	105 600,00 PLN

Posiadane oddziały i ich siedziby

Spółka nie posiada oddzielnie działających oddziałów, które rozliczałyby się samodzielnie.

Obecnie spółka prowadzi działalność deweloperską w Warszawie, Piasecznie, Łodzi, Lublinie i Żninie.

Obiekty hotelowe zarządzane przez Arche sp. z o.o. znajdują się w Warszawie – Hotel Puławska Residence***, Łodzi – Hotel Tobacco***, Janowie Podlaskim – Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowe Zamek Biskupi Janów Podlaski****, Częstochowie**** oraz zarządzane przez Spółkę lokale mieszkalne w Konstancinie Jeziornie.

W 2018r. zostaną dopuszczone do użytkowania nowe obiekty hotelowe w Warszawie przy ul. Poloneza, Geologicznej i Al. Krakowskiej oraz w Lublinie.

ARCHE S.A. – SPÓŁKA ZALEŻNA – 97,95 % udziałów objętych przez Arche sp. z o.o.

Adres : ul. Brzeska 134, 08-110 Siedlce

Forma prawna : Spółka Akcyjna

Przedmiot działalności : PKD 4759Z – sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego. Poza w/w działalnością jednostka prowadzi sprzedaż paliw, wynajem pomieszczeń i sprzedaż usług hotelowych.

Skład zarządu: zarząd spółki jest jednoosobowy, funkcję Prezesa Zarządu pełni Władysław Grochowski. Prezes Zarządu reprezentuje firmę na zewnątrz oraz zajmuje się sprawami związanymi z zarządzaniem firmą.

Kapitał podstawowy : kapitał podstawowy spółki wynosi 52 000 000,00 PLN i został objęty przez :

1. Arche sp. o.o.	50 934 300,00
2. Grochowska Grażyna	658 200,00
3. Osiński Maciej	179 000,00
4. Grochowski Marcin	134 300,00
5. Grochowska Pacoń – Jadwiga	80 000,00
6. Grochowski Ryszard	12 000,00
7. Osińska Elżbieta	1 000,00
8. Grochowski Tomasz	1 000,00
9. Grochowski Wojciech	200,00

Posiadane oddziały i ich siedziby : spółka posiada pięć miejsc prowadzenia działalności:

- siedziba firmy : ul. Brzeska 134, 08-110 Siedlce
- obiekt hotelarski : ul. Marii Konopnickiej 1 , 07-130 Łochów
- obiekt hotelarski : ul. Marii Konopnickiej 10, 07-130 Łochów
- obiekt hotelarski : ul. Kościuszki 32, 37-530 Sieniawa
- obiekt cateringowy : Jasionka 953, 36-002 Jasionka

Nazwa: **ARCHE RESTAURACJE SP. Z O.O – SPÓŁKA ZALEŻNA – 97,95 % udziałów objętych przez Arche sp. z o.o.**

Adres: ul. Myśliwska 9, 07-130 Łochów

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności , wynikającym z umowy i wpisu do właściwego rejestru jest:

56.10.A - Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne

56.29.Z – Pozostała usługowa działalność gastronomiczna

45.20.Z – Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli

45.32.Z – Sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli

47.30.Z – Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw

Skład zarządu

Marta Jędrzejczak – Prezes Zarządu

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Arche Restauracje Sp. z o.o. wynosi 2800 000,00 PLN i został objęty przez:

1. Arche Sp. z o. o.	2 769 750,00 PLN
2. Byli pracownicy	30 250,00 PLN

Posiadane oddziały i ich siedziby

Spółka nie posiada oddzielnie działających oddziałów, które rozliczałyby się samodzielnie.

Obecnie spółka prowadzi działalność gastronomiczną w Warszawie, natomiast działalność usługową (usługi diagnostyczne i warsztatowe) i handlową w zakresie sprzedaży paliw i części samochodowych w Łochowie.

2. Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

W minionym roku sprawozdawczym podwyższono kapitał podstawowy z kwoty 18 000 000,00 zł na 52 000 000,00 zł. Swój udział w kapitale podstawowym zwiększyła Arche Sp. z o.o. z kwoty 19 934 300,00 zł do 50 934 300,00 zł. Poza tym nie wystąpiły żadne zmiany dotyczące formy prawnej, zmian w grupie kapitałowej, zakresu działalności, składu zarządu.

3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Arche sp. z o.o. oraz Grupy Arche Sp. z o.o. Zarząd nie stwierdza okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę oraz Grupę.

4. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY

4.1. ARCHE SP. Z O.O. – DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA I HOTELARSKA

W roku obrotowym 2017r. spółka uzyskała przychody w wysokości 283 487 866,77 PLN. Przychody z działalności deweloperskiej powstają w momencie przeniesienia własności lokali aktem notarialnym.

W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił wzrost przychodów o 3 % .

Podstawowym źródłem przychodów Spółki są przychody osiągnięte ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych wraz z pomieszczeniami pomocniczymi tj. schowkami oraz miejscami parkingowymi zarówno w hali garażowej jak i zewnętrznych, znajdujących się w obrębie wybudowanych budynków. W 2017r. Spółka osiągnęła przychody z tego typu działalności w kwocie **163 635 848,07 zł**, które w głównej mierze są wynikiem notarialnego przeniesienia własności lokali w budynkach dopuszczonych do użytkowania w 2017r.

Są to przychody ze sprzedaży lokali:

- mieszkalnych przy ul. Grochowskiego 13 w Piasecznie – notarialna sprzedaż 106 lokali ze 108;
- mieszkalnych przy ul. Kopernika 68,72 w Łodzi – notarialna sprzedaż 173 lokali ze 189;
- apartamentów hotelowych w systemie condo przy ul. Oleńki 20 w Częstochowie – notarialna sprzedaż 106 lokali ze 126 przeznaczonych do sprzedaży;
- oraz lokali w budynku dopuszczonym do użytkowania w 2016r. przy ul. Belgradzkiej 3 w Warszawie – notarialna sprzedaż 74 lokali mieszkalnych i 10 lokali usługowych.

Przychody z najmu i dzierżawy posiadanych lokali i miejsc parkingowych oraz usług towarzyszących w 2017r. osiągnęły kwotę **1 660 162,57 zł** a przychody z odsprzedaży kwotę **1 510 222,54 zł**.

Przychody ze świadczonej usługi generalnego wykonawstwa na rzecz spółki zależnej Arche SA wyniosły **32 042 630,59 zł**

Przychody ze świadczonych przez Spółkę usług hotelarskich i usług towarzyszących w 2017r. ukształtowały się na poziomie **46 255 773,03 zł.**

W 2017r. podpisano umowy deweloperskie i przedwstępne na sprzedaż 759 lokali w następujących inwestycjach:

Adres inwestycji	Budynek	Ilość lokali sprzedanych w 2017r.
Ul. Tyszkiewiczza w Warszawie	mieszkalny	11
Ul. Poloneza budynek A1 w Warszawie	mieszkalny	54
Ul. Poloneza budynek B1 w Warszawie	mieszkalny	46
Ul. Lanciego 12 w Warszawie	mieszkalny	138
Ul. Zięby 40A budynek B w Warszawie	mieszkalny	13
Ul. Postępu 10 w Warszawie	mieszkalny	2
Ul. Vogla w Warszawie	mieszkalny	4
Ul. Jasińskiego budynek I w Piasecznie	mieszkalny	76
Ul. Jasińskiego budynek J w Piasecznie	mieszkalny	40
Ul. Grochowskiego 7 (E) w Piasecznie	mieszkalny	1
Ul. Grochowskiego 9 (F) w Piasecznie	mieszkalny	1
Ul. Grochowskiego 11 (G) w Piasecznie	mieszkalny	1
Ul. Grochowskiego 13 (H) w Piasecznie	mieszkalny	7
Ul. Kopernika 64A (J) w Łodzi	mieszkalny	4
Ul. Kopernika 64C (M) w Łodzi	mieszkalny	2
Ul. Kopernika 68,72 (2+1) w Łodzi	mieszkalny	67
Ul. Matejki w Łodzi	mieszkalny w systemie condo	82
Ul. Poloneza H1 w Warszawie	hotel w systemie condo	12
AL. Krakowska w Warszawie	hotel w systemie condo	53
Ul. Geologiczna w Warszawie	hotel w systemie condo	39
Ul. Oleńki w Częstochowie	hotel w systemie condo	90
Ul. Zamoyskiego w Lublinie	hotel w systemie condo	16
SUMA		759

W 2017r w ramach działalności deweloperskiej prowadzone były wymienione poniżej prace budowlane.

- Inwestycja przy ul. Grochowskiego 13 (budynek H) w Piasecznie, w trakcie budowy był budynek mieszkalny budowany na gruncie własnym zawierający 107 lokali mieszkalnych i 1 lokal usługowy oraz podziemną halę garażową, dopuszczony do użytkowania decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 23.03.2017r.
- Wieloetapowa przy ul. Jasińskiego w Piasecznie gdzie powstanie 5 wielorodzinnych budynków mieszkalnych, w 2017r. budowany był budynek zawierający 106 lokali mieszkalnych oraz budynek J zawierający 84 lokali mieszkalnych. Planowaną datą ukończenia budowy budynku I jest - III kwartał 2018r. a budynku J – III kwartał 2019r.
- Inwestycja przy ul. Matejki w Łodzi, gdzie powstanie budynek mieszkalny składający się z 323 lokali mieszkalnych z których 183 lokale będą zarządzane w systemie condo, usytuowany na zakupionym prawie użytkowania wieczystego gruntu. Planowaną datą ukończenia budowy jest 3 kwartał 2018r.
- Wieloetapowa inwestycja przy ul. Poloneza w Warszawie, w trakcie budowy były dwa budynki mieszkalne:
 - budynek A1 – mieszkalny, gdzie do końca I kwartału 2018r. powstaną 103 lokale w tym 3 lokale usługowe;
 - budynek B1 – mieszkalny, gdzie do końca I kwartału 2019r. powstaną 103 lokale w tym 3 lokale usługowe;
- Inwestycja przy ul. Lanciego na warszawskim Ursynowie, gdzie powstanie nowoczesny, wielorodzinny budynek, składający się z 229 lokali mieszkalnych, 9 lokali usługowych na parterze oraz hali garażowej, usytuowany na zakupionym prawie użytkowania wieczystego gruntu. Planowaną datą ukończenia inwestycji jest I kwartał 2019r.
- Nowo rozpoczęta budowa kameralnego budynku mieszkalnego przy ul. Tyszkiewiczza w Warszawie zawierającego 29 mieszkań oraz 2 lokale usługowe – planowane zakończenie to I kwartał 2018r.
- Nowo rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego przy ul. Zięby w Warszawie na warszawskim Ursynowie zawierającego 110 mieszkań – planowane zakończenie to I kwartał 2019r.
- Budowa 6 obiektów hotelowych:

- Hotel**** Arche w Częstochowie zawierający 126 pokoi, salę konferencyjną oraz część restauracyjno-gastronomiczną dopuszczony do użytkowania decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Częstochowie w dniu 21.03.2017r.
- budynek H1** przy ul. Poloneza w Warszawie - zawierający 150 apartamentów oraz 3 lokale usługowe, którego dopuszczenie do użytkowania planowane jest na II kwartał 2018r.;
- Hotel*** Arche w Lublinie, w którym znajdzie się 100 pokoi, sale konferencyjne oraz lokal gastronomiczny a planowanym terminem ukończenia budowy jest II kwartał 2018r.
- Hotel**** Arche w Warszawie przy Al. Krakowskiej, w którym znajdzie się 329 pokoi, sale konferencyjne oraz lokal gastronomiczny a planowanym terminem ukończenia budowy jest III kwartał 2018r.
- Hotel*** Arche w Warszawie przy Ul. Geologicznej , w którym znajdzie się 70 pokoi, a planowanym terminem ukończenia budowy jest I kwartał 2019r.
- Hotel* Arche w Górze Kalwarii , w którym znajdzie się 80 pokoi, a planowanym terminem ukończenia budowy jest II kwartał 2018r.

4.2. ARCHE S.A. – DZIAŁALNOŚĆ HOTELARSKA I HANDLOWA

W 2017 roku spółka uzyskała przychody w wysokości **26 218 618,60 PLN**. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił wzrost przychodów o 22,91 %.

Źródłami przychodów spółki w 2017r. były :

- przychody ze świadczenia usług hotelowych : **11 881 938,18 PLN**
- przychody ze sprzedaży towarów (meble, paliwa) : **10 219 270,10 PLN**, z czego na rzecz Arche Sp. z o.o : **134 514,03 PLN**
- przychody z usług najmu : **3 603 708,98 PLN**
- przychody z usług świadczonych na rzecz Arche Sp. z o.o. : **513 225,14 PLN**
- pozostałe przychody (książka) : **476,20 PLN**

4.3. ARCHE RESTAURACJE SP. Z O.O. – DZIAŁALNOŚĆ GASTRONOMICZNA

W roku obrotowym 2017r. spółka uzyskała przychody w wysokości **17 324 958,48 PLN**. Podstawowym źródłem przychodów są przychody z działalności gastronomicznej **9 988 843,39 PLN**. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił wzrost przychodów o 33,3 % .

Przychody z działalności handlowej (sprzedaż paliw, części i akcesoriów do pojazdów **6 382 600,62 PLN**), w porównaniu do roku ubiegłego nastąpił wzrost o 27,33%. Przychody ze świadczonych usług diagnostycznych wynosiły **391 144,27 PLN**, nastąpił wzrost o 0,7%. Przychody ze sprzedaży towarów w sieci gastronomicznej **339 551,39 PLN**, nastąpił wzrost o 19%.

Na koniec roku 2017 było już otwartych **12** dobrze funkcjonujących ekonomicznie lokali gastronomicznych pod nazwą "KUCHNIA ZA ŚCIANĄ". W 2018r. planowane jest otwarcie **8** nowych lokali gastronomicznych.

5. FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY

5.1. Umowy kredytowe

Bank Kredytujący	Kredytobiorca	Zwiększenie w tys. zł	Splata w tys. zł
PKO BP	Arche sp. z o.o.	0	1.027
PKO BP	Arche sp. z o.o.	0	15.000
ALIOR BANK SA	Arche sp. z o.o.	9 654	0
ALIOR BANK SA	Arche sp. z o.o.	0	2.500
ALIOR BANK SA	Arche sp. z o.o.	0	3.333
ALIOR BANK SA	Arche sp. z o.o.	0	0
ALIOR BANK SA	Arche sp. z o.o.	20.000	444
ALIOR BANK SA	Arche sp. z o.o.	0	0
ALIOR BANK SA	Arche sp. z o.o.	8.614	13.678
PEKAO SA	Arche SA	6.254	2.890

Łączne saldo wykorzystanych kredytów bankowych w Grupie na dzień 31.12.2017r. wynosi 112 498 965,33zł.

5.2. Emisje obligacji

W dniu 23.08.2017r. spółka Arche Sp. z o.o. wyemitowała 100 000 szt. Obligacji o wartości nominalnej 100 zł za szt. Na okres 3 lat tj. do 23.08.2020r. Była to emisja serii C.

Łączna wartość wyemitowanych przez Arche Sp. z o.o. na dzień 31.12.2017r. wynosi 40 000 000 zł.

5.3. Pożyczki, poręczenia i gwarancje

Rodzaj	Udzielający	Otrzymujący	Przedmiot poręczenia/gwarancji	Kwota poręczenia/gwarancji w tys. zł
Gwarancja	ALIOR BANK	Arche Sp. z o.o.	Zabezpieczenie roszczeń nabywcy budynku z tyt. gwarancji i rękojmi	1.258
Udzielenie zabezpieczenia hipotecznego	Arche SA	Arche Sp. z o.o.	Udzielenie zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości	30.000
Udzielenie zabezpieczenia hipotecznego	Arche SA	Arche Sp. z o.o.	Udzielenie zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości	30.000
Poręczenie kredytu	Arche Sp. z o.o.	Arche SA	Poręczenie kredytu	3.184
Poręczenie kredytu	Arche Sp. z o.o.	Arche SA	Poręczenie kredytu	14.630
Poręczenie kredytu	Arche Sp. z o.o.	Arche Restauracje Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu	1.000
Udzielenie zabezpieczenia hipotecznego	Arche Sp. z o.o.	Arche SA	Poręczenie kredytu	4.050
Gwarancja	Bank PeKaO SA	Arche SA	Zabezpieczenie należytego wykonania umowy najmu	406

Spółki tworzące Grupę Kapitałową Arche Sp. z o.o. nie udzielają pożyczek wewnątrz Grupy.

6. ANALIZA EKONOMICZNA

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane skonsolidowane dane finansowe zawierające podstawową pozycję skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Arche za rok obrotowy 2017.

6.1. Struktura i dynamika skonsolidowanego bilansu

Aktywa skonsolidowanego bilansu przedstawiają się następująco:

Lp	AKTYWA	Stan na 31.12.2017r. (zł)	Struktura (%)	Stan na 31.12.2016r. (zł)	Struktura (%)	Dynamika (%)
A	Aktywa trwałe	241 734 810,56	36,69%	161 558 181,06	28,13%	149,63%
I	Wartości niematerialne i prawne	476 920,71	0,07%	250 688,59	0,04%	190,24%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	239 742 427,31	36,39%	161 302 324,26	28,09%	148,63%
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 515 462,54	0,23%	5 168,21	0,00%	29322,77%
B	Aktywa obrotowe	417 077 900,27	63,31%	412 801 312,82	71,87%	101,04%
I	Zapasy	390 428 910,98	59,26%	388 456 954,74	67,63%	100,51%
II	Należności krótkoterminowe	10 596 452,19	1,61%	14 665 476,89	2,55%	72,25%
III	Inwestycje krótkoterminowe	12 246 648,28	1,86%	7 831 603,64	1,36%	156,37%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 805 888,82	0,58%	1 847 277,55	0,33%	206,03%
	Suma aktywów	658 812 710,83	100,00%	574 359 493,88	100,00%	114,70%

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r wykazuje sumę bilansową 658 812 710,83 zł , która w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 84 453 216,95 zł , tj. o 14,70% .

Aktywa trwałe w strukturze majątku Spółki ogółem stanowią 36,69% i zwiększyły się o 49,63% w stosunku do roku poprzedniego.

Wśród aktywów obrotowych, które stanowią 63,31% sumy bilansowej dominujący udział w strukturze zajmują zapasy, które obejmuje głównie produkcja w toku stanowiąca bank ziemi oraz nakłady poniesione na inwestycje trwające w Arche sp. z o.o.

Pasywa skonsolidowanego bilansu przedstawiają się następująco:

Lp	PASYWA	Stan na 31.12.2017r. (zł)	Struktura (%)	Stan na 31.12.2016r. (zł)	Struktura (%)	Dynamika (%)
A	Kapitał (fundusz) własny	263 847 915,41	40,05%	239 616 449,24	41,72%	110,11%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	3 000 000,00	0,46%	3 000 000,00	0,52%	100,00%
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	233 659 849,30	35,47%	212 918 709,02	37,07%	109,74%
III	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
VI	Zysk (strata) netto	27 188 066,11	4,13%	23 697 740,22	4,13%	114,73%
B	Kapitały mniejszości	4 835 673,71	0,73%	2 587 889,24	0,45%	186,86
C	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
D	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	390 129 121,71	59,22%	332 155 155,40	57,83%	117,45%
I	Rezerwy na zobowiązania	709 644,35	0,11%	0,00	0,00%	0,00%
II	Zobowiązania długoterminowe	141 972 411,32	21,55%	94 574 478,97	16,47%	150,12%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	247 447 066,04	37,56%	237 095 315,47	41,28%	104,37%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0%	478 856,96	0,08%	0%
	Suma pasywów	658 812 810,83	100%	574 359 493,88	100%	114,70%

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Spółki stanowią 40,05%. Kapitały własne w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 10,11% tj. o kwotę 24 231 466,17 zł i jest to zysk netto za 2017r. Obce źródła finansowania tj. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 59,22% całości pasywów. Zwiększyły się one w stosunku do roku ubiegłego o 17,45% tj. o kwotę 57 973 966,31 zł.

6.2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Grupa kapitałowa w 2017 roku wykazuje zysk netto na poziomie 27 233 942,59 zł w tym zysk mniejszości 45 876,48 zł. Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

	Rachunek zysków i strat	Stan na 31.12.2017r. (zł)	Udział w sumie przychodów i zysków (%)	Stan na 31.12.2016r. (zł)	Udział w sumie przychodów i zysków (%)	Dynamika (%)
A	Przychody netto ze sprzedaży	326 329 807,83	100,00%	312 338 856,58	100,00%	104,48%
B	Koszty działalności operacyjnej	285 354 656,87	87,44%	272 555 804,34	87,26%	104,70%
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	40 975 150,96	12,56%	38 782 952,24	12,42%	103,00%
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 117 863,63	0,34%	1 447 913,18	0,46%	77,21%
E	Pozostałe koszty operacyjnej	1 542 526,55	0,47%	4 263 057,69	1,36%	36,18%
F	Zysk z działalności operacyjnej	40 550 488,04	12,43%	36 967 807,73	11,84%	109,69%
G	Przychody finansowe	25 928,21	0,01%	91 258,02	0,03%	28,41%
H	Koszty finansowe	7 273 259,66	2,23%	6 936 109,39	2,22%	104,86%
I	Zysk (strata) brutto	33 303 156,59	10,21%	30 115 938,96	9,64%	110,58%
J	Podatek dochodowy - część bieżąca	6 388 693	1,96%	6 265 448,00	2,01%	101,97%
	Część odroczone	-319 479,00	-0,10%	0,00	0,00%	0,00%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
L	Zyski (straty) mniejszości	45 876,48	0,01%	152 750,74	0,04%	30,03
M	Zysk (strata) netto	27 188 066,11	8,33%	23 697 740,22	7,59%	114,73%

Przychody ogółem za 2017r wynoszą 326 329 807,83 zł i wzrosły w stosunku do przychodów ubiegłorocznych o 4,48%.

Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 285 354 656,87 zł.

Pozostałe przychody operacyjne to przede wszystkim przychody związane ze sprzedażą środków trwałych, umorzone przedawnione zobowiązania dotyczące kaucji, obciążenia z tytułu nie usuniętych usterek i zapłacone kary umowne, odszkodowania powypadkowe, rozwiązane odpisy na należności.

Przychody finansowe to uzyskane odsetki od depozytów **overnight** i rachunków bankowych oraz od kontrahentów za nieterminowe płatności.

6.3. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne

	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wskaźnik za 2017r.	Wskaźnik za 2016r.	Zmiana wskaźnika
1	Rentowność netto sprzedaży	skonsolid. zysk netto	8,33%	7,59%	0,74%
		przychody ze sprzedaży			
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	skonsolid. zysk (strata) ze sprzedaży	12,56%	12,74%	-0,18%
		przychody ze sprzedaży			
3	Rentowność majątku %	Skonsolid. zysk netto	4,13%	4,13%	0,00%
		aktywa ogółem			
4	Szybkość obrotu zapasów	Zapasy x 365	436,69	453,95	-17,26
		przychody ze sprzedaży			
5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365	7,46	10,98	-3,52
		przychody ze sprzedaży			
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365	55,38	33,66	21,72
		przychody ze sprzedaży			

6.4. Zatrudnienie

Na dzień 31.12.2017r. w Grupie na umowę o pracę zatrudnione były 343 osoby, w tym w:

- Arche Sp. z o.o. – 224 osoby, w tym 142 pracujące w hotelach
- Arche S.A. – 72 osoby, w tym 48 pracujących w hotelach
- Arche Restauracje Sp. z o.o. – 47 osób, w tym 33 pracujące w gastronomii

7. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany w PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania oraz usługi hotelarskie, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Polska gospodarka wciąż doświadcza wielu dynamicznych zmian, co sprawia, że może być bardziej podatna na wahania rynku. Takie warunki stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Spółki jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy, takie jak zakup gruntów, przygotowanie terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż mieszkań) od jego rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że podejmowane decyzje muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Spółki i jej potrzeby finansowe.

Rozwój budownictwa hamowany jest przede wszystkim brakiem terenów z opracowanymi planami zagospodarowania przestrzennego. Istotny wpływ na poziom sprzedaży i pozyskiwanie nowych inwestorów

ma zaostrzona polityka udzielania przez banki kredytów na cele mieszkaniowe. Wstrzymuje to inwestorów w rozpoczynaniu nowych inwestycji.

Obserwowany jest ciągły wzrost cen gruntów co nie korzystnie wpływa na rentowność inwestycji. Spółka ma jednak zgromadzony duży bank ziemi co w przyszłych latach pozwoli prowadzić działalność na dotychczasowym poziomie.

W związku z faktem, że branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Spółki, która opiera się na finansowaniu zewnętrznym, nie tylko w momencie zakupu działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Spółka finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. Szczegółowe zestawienie zobowiązań kredytowych oraz z tyt. emisji obligacji przedstawiono w nocie 18, która jest załącznikiem do sprawozdania finansowego. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowa dla kształtowania popytu na mieszkania, gdyż większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych.

Z uwagi na zapisy Ustawy Deweloperskiej wpłaty nabywców lokali dokonywane są na odpowiedni rachunek powierniczy, z którego środki mogą być przekazywane deweloperowi bądź po ukończeniu inwestycji i sprzedaży lokalu, bądź na cele związane z inwestycją w trakcie jej realizacji, po zakończeniu określonych etapów. Sytuacja ta powoduje konieczność zaangażowania własnych środków w znaczącej wielkości na etapie budowy wobec ograniczenia możliwości wykorzystania środków wpłacanych przez nabywców mieszkań. Alternatywą, którą dostrzega Spółka jest budowa hoteli i sprzedaż apartamentów hotelowych, która nie podlega zapisom Ustawy Deweloperskiej.

Sytuacja finansowa branży gastronomicznej w Polsce, stale się poprawia. Rynek gastronomiczny rozwija się szybciej niż inne działy gospodarki, ponieważ jego wartość wyprzedza wzrost PKB, rosną przychody z prowadzonej działalności gastronomicznej. Usługi gastronomiczne zaspokajają zmieniające się potrzeby żywieniowe konsumentów. Istotne znaczenie ma również wysoka zdolność do generowania nowych miejsc pracy.

Grupa Arche Sp. z o.o. posiada pełną zdolność do finansowania zarówno realizowanych obecnie projektów deweloperskich oraz innej prowadzonej działalności: gastronomicznej i hotelarskiej.

Misją firmy jest dalszy rozwój, zapewnianie nowych miejsc pracy, tworzenia najlepszych produktów za najniższą cenę dostosowywanych do indywidualnych potrzeb i wymagań klientów, obejmujących zmieniające się upodobania i preferencje. Hasło wiodące Grupy Arche Sp. z o.o. brzmi: „łączymy sprzeczności, ufamy wszystkim, zmieniamy siebie”.

Sukces Grupy w dużej mierze zależy od siły i koncepcji osób zarządzających a wypracowana pozycja rynkowa przyczynia się do dalszego perspektywicznego rozwoju Grupy Kapitałowej Arche.

8. INFORMACJE DODATKOWE

8.1. Działalność charytatywna

Grupa Spółka prowadzi od wielu lat działalność charytatywną. Jest współfundatorem Fundacji Leny Grochowskiej, która zajmuje się sprowadzaniem do Polski repatriantów z Kazachstanu oraz zapewnianiem im mieszkań i pracy. Spółka również uczestniczy w prowadzonych zbiórkach charytatywnych na osoby chore i potrzebujące.

Spółka prowadzi działalność polegającą na rewitalizacji i renowacji zabytków na terenie kraju. Spółka podjęła się, m.in., rewitalizacji zabytków takich jak: Fabryka Tytoniu i Papierosów w Łodzi, Pałac Łochów, Pałac Sieniawa czy Zamek w Janowie Podlaskim. Spółka podejmuje się realizacji inwestycji mając na względzie promowanie i wspieranie kultury, dziedzictwa narodowego, nauki i oświaty.

8.2. Pozostałe informacje

Grupa i Spółka nie prowadziły i w związku z tym nie posiadają ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

Grupa i Spółka nie nabywały akcji własnych.

Spółka nie posiada oddziałów.

Spółka podpisała poniższe umowy z Kancelarią Biegłego Rewidenta „Audytor Sigma” Krystyną Zbrożek:

- umowa z 15.11.2017r. na badanie sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31.12.2017r. – wynagrodzenie 14 tys. zł

- umowa z 15.11.2017r. na badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31.12.2017r. – wynagrodzenie 7 tys. zł.

Warszawa, dn. 31.03.2018r.


PREZES
Władysław Grochowski


Paweł Grochowski
Członek Zarządu