

**SKONSOLIDOWANY BILANS**  
na dzień 30 czerwca 2021 r.

(w zł)

AKTYWA	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>384 801 974,61</b>	<b>382 859 301,15</b>	<b>384 376 820,66</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>400 227,39</b>	<b>428 234,41</b>	<b>362 010,63</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-
2. Wartość firmy	-	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	400 227,39	428 234,41	362 010,63
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>			
1. Wartość firmy - jednostki zależne	-	-	-
2. wartość firmy - jednostki współzależne	-	-	-
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>382 670 172,10</b>	<b>380 697 531,27</b>	<b>378 068 632,52</b>
1. Środki trwałe	370 962 703,68	377 777 343,86	262 767 006,25
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	26 411 064,00	26 416 260,30	21 175 250,44
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	328 519 212,43	336 531 143,19	229 889 304,75
c) urządzenia techniczne i maszyny	10 986 141,36	9 926 151,42	5 995 917,46
d) środki transportu	1 706 213,75	918 361,25	994 156,34
e) inne środki trwałe	3 340 072,14	3 985 427,70	4 712 377,26
2. Środki trwałe w budowie	11 707 468,42	2 920 187,41	115 301 626,27
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
<b>IV. Należności długoterminowe</b>			
1. Od jednostek powiązanych	-	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Od pozostałych jednostek	-	-	-
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>			<b>5 250 000,00</b>
1. Nieruchomości	-	-	-
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	5 250 000,00
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	-	-	-
* udziały lub akcje	-	-	-
* inne papiery wartościowe	-	-	-
* udzielone pożyczki	-	-	-
* inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-	-
* udziały lub akcje	-	-	-
* inne papiery wartościowe	-	-	-
* udzielone pożyczki	-	-	-
* inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
* udziały lub akcje	-	-	-
* inne papiery wartościowe	-	-	-
* udzielone pożyczki	-	-	-
* inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
d) w pozostałych jednostkach	-	-	5 250 000,00
* udziały lub akcje	-	-	-
* inne papiery wartościowe	-	-	-
* udzielone pożyczki	-	-	-
* inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	5 250 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 731 675,12</b>	<b>1 733 535,47</b>	<b>696 177,51</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	316 857,00	316 857,00	544 080,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 414 718,12	1 416 678,47	152 097,51
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>531 541 412,05</b>	<b>568 704 032,00</b>	<b>518 991 887,69</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>482 324 064,16</b>	<b>521 369 295,62</b>	<b>470 614 553,42</b>
1. Materiały	940 317,87	1 009 670,69	655 010,56
2. Półprodukty i produkty w toku	356 678 635,56	345 278 636,14	354 945 669,08
3. Produkty gotowe	107 435 612,22	166 241 092,19	105 252 320,35
4. Towary	2 477 852,95	2 121 625,93	2 942 953,42
5. Zaliczki na dostawy	14 791 645,56	6 718 270,67	6 818 600,01
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>8 659 669,44</b>	<b>14 200 191,66</b>	<b>22 744 421,79</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	280 098,00	1 555 134,07	1 253 040,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	1 252 094,07	-
* do 12 miesięcy	-	1 252 094,07	-
* powyżej 12 miesięcy	-	-	-
b) inne	280 098,00	303 040,00	1 253 040,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	-
* do 12 miesięcy	-	-	-
* powyżej 12 miesięcy	-	-	-
b) inne	-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	8 379 571,44	12 645 057,59	21 491 381,79
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 919 138,80	4 717 675,16	18 896 873,27
* do 12 miesięcy	6 919 138,80	4 717 675,16	18 831 373,27
* powyżej 12 miesięcy	-	-	65 500,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	544 375,67	7 505 528,48	2 009 190,44
c) inne	455 433,10	421 853,95	585 318,08
d) dochodzone na drodze sądowej	460 623,87	-	-
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>38 328 519,84</b>	<b>28 330 125,50</b>	<b>24 458 261,90</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	38 328 519,84	28 330 125,50	24 458 261,90
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-	-
* udziały lub akcje	-	-	-
* inne papiery wartościowe	-	-	-
* udzielone pożyczki	-	-	-
* inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
* udziały lub akcje	-	-	-
* inne papiery wartościowe	-	-	-
* udzielone pożyczki	-	-	-
* inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
c) w pozostałych jednostkach	5 000 000,00	5 250 000,00	-
* udziały lub akcje	-	-	-
* inne papiery wartościowe	-	-	-
* udzielone pożyczki	5 000 000,00	5 250 000,00	-
* inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	33 328 519,84	23 080 125,50	24 458 261,90
* środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 453 872,63	8 447 992,84	4 312 308,95
* inne środki pieniężne	28 874 647,21	14 632 132,66	20 145 952,95
* inne aktywa pieniężne	-	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 229 158,61</b>	<b>4 804 419,22</b>	<b>1 174 650,58</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>0</b>		
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>-</b>	<b>1 821 149,50</b>	
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>916 343 386,66</b>	<b>953 384 482,65</b>	<b>903 368 708,35</b>

Warszawa, dn. 23.09.2021 r.

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Paweł Grochowski - Członek Zarządu

Agnieszka Mitura - Członek Zarządu

Malwina Kotaś - Główna Księgowa

## SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 30 czerwca 2021 r.

PASYWA	30.06.2021 r.	31.12.2020 r.	30.06.2020 r.
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>471 900 723,56</b>	<b>442 655 977,21</b>	<b>433 463 884,13</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	2 982 300,00	3 001 500,00	3 001 500,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: * nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	436 695 395,31	395 644 388,40	294 241 425,63
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny * z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: * tworzone zgodnie z umową/ statutem spółki			
V. Różnice kursowe z przeliczenia			
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-		101 385 751,76
VII. Zysk (strata) netto	32 223 028,25	44 010 088,81	34 835 206,74
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
<b>B. Kapitały mniejszości</b>	<b>78 509,16</b>	<b>72 253,17</b>	<b>96 252,94</b>
<b>C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>			
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne			
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne			
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>444 364 153,94</b>	<b>510 656 252,27</b>	<b>469 808 571,28</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	5 761 744,57	6 108 152,43	148 017,47
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 719,00	54 719,00	147 488,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne * długoterminowa * krótkoterminowa			
3. Pozostałe rezerwy * długoterminowe * krótkoterminowe	5 707 025,57 5 707 025,57	6 053 433,43 5 624 376,00 429 057,43	529,47 529,47
II. Zobowiązania długoterminowe	187 192 148,23	190 647 633,97	169 312 951,12
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	187 192 148,23	190 647 633,97	169 312 951,12
a) kredyty i pożyczki	85 352 042,55	91 980 955,46	87 739 487,67
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	96 724 061,34	96 751 301,16	81 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	5 116 044,34	1 915 377,35	573 463,45
d) zobowiązania wekslowe	-	-	-
e) inne	-	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	251 219 955,11	313 745 985,64	300 187 937,19
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	1 364 268,62	164 212,14	32 412,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności * do 12 miesięcy * powyżej 12 miesięcy b) inne	- - - 1 364 268,62	131 800,14 131 800,14 - 32 412,00	- - - 32 412,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności * do 12 miesięcy * powyżej 12 miesięcy b) inne	- - - 249 749 632,34	- - - 313 506 869,31	- - - 300 080 565,67
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	249 749 632,34	313 506 869,31	300 080 565,67
a) kredyty i pożyczki	8 398 413,51	14 829 170,15	5 887 718,42
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	454 828,49	10 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	782 478,49	919 637,34	698 841,72
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności * do 12 miesięcy * powyżej 12 miesięcy e) zaliczki otrzymane na dostawy f) zobowiązania wekslowe	57 932 208,82 52 161 767,54 5 770 441,28 177 745 208,69 -	63 810 867,82 58 040 426,54 5 770 441,28 224 836 474,66 -	36 182 867,68 30 606 784,41 5 576 083,27 242 703 939,41 -
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 318 630,99	7 089 554,57	2 996 127,13
h) z tytułu wynagrodzeń	2 257 334,53	1 246 353,29	1 421 892,86
i) inne	315 357,31	319 982,99	189 178,45
4. Fundusze specjalne	106 054,15	74 904,19	74 959,52
IV. Rozliczenia międzyokresowe	190 306,03	154 480,23	159 665,50
1. Ujemna wartość firmy	-	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe * długoterminowe * krótkoterminowe	190 306,03 - 190 306,03	154 480,23 - 154 480,23	159 665,50 - 159 665,50
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>916 343 386,66</b>	<b>953 384 482,65</b>	<b>903 368 708,35</b>

Warszawa, dn. 23.09.2021 r.

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Paweł Grochowski - Członek Zarządu

Agnieszka Mitura - Członek Zarządu

Malwina Kotaś - Główna Księgowa

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2021 r. - 30.06.2021 r.  
(wariant porównawczy)

Wyszczególnienie	Okres zakończony 30.06.2021 r.	Okres zakończony 30.06.2020 r.
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>179 442 340,04</b>	<b>203 991 736,41</b>
• od jednostek powiązanych (osobowo) nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	1 256 602,53	
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	214 428 537,87	185 355 840,65
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	- 48 233 900,89	7 765 710,45
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	181 373,79	1 813 196,55
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	13 066 329,27	9 056 988,76
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>141 145 180,79</b>	<b>162 562 716,72</b>
I. Amortyzacja	10 533 302,84	5 471 065,38
II. Zużycie materiałów i energii	35 019 045,32	36 909 788,37
III. Usługi obce	64 251 738,06	95 044 013,38
IV. Podatki i opłaty	2 117 478,53	1 233 137,35
• w tym podatek akcyzowy	-	
V. Wynagrodzenia	13 755 691,35	13 051 418,36
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 159 116,05	2 386 528,72
• emerytalne	134 944,00	1 102 945,80
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 060 040,03	978 951,05
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	11 248 768,61	7 487 814,11
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>38 297 159,25</b>	<b>41 429 019,69</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 405 825,24</b>	<b>1 848 694,39</b>
I. Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	338 408,39	976 711,79
II. Dotacje	1 656 478,51	234 850,86
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	110 079,78	
IV. Inne przychody operacyjne	300 858,56	637 131,74
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 423 226,87</b>	<b>909 899,42</b>
I. Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	140 160,18	
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	
III. Inne koszty operacyjne	1 283 066,69	909 899,42
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>39 279 757,62</b>	<b>42 367 814,66</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>5 359,52</b>	<b>221 776,48</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	
• w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	
• w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	5 328,63	221 776,48
• od jednostek powiązanych	-	
III. Zysk z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	
• w jednostkach powiązanych	-	
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	
V. Inne	30,89	
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>3 664 032,90</b>	<b>4 459 032,34</b>
I. Odsetki, w tym:	3 567 792,48	4 459 032,34
• dla jednostek powiązanych	-	
II. Strata z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	
• w jednostkach powiązanych	-	
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	
IV. Inne	96 240,42	
<b>I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		
<b>J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)</b>	<b>35 621 084,24</b>	<b>38 130 558,80</b>
<b>K. Odpis wartości firmy</b>	-	
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne		
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		
<b>L. Odpis ujemnej wartości firmy</b>	-	
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne		
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		
<b>M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		
<b>N. Zysk (strata) brutto (J-K+L+/-M)</b>	<b>35 621 084,24</b>	<b>38 130 558,80</b>
<b>O. Podatek dochodowy</b>	<b>3 391 800,00</b>	<b>3 308 676,00</b>
<b>P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku(zwiększenia straty)</b>		
<b>R. Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>6 255,99</b>	<b>- 13 323,94</b>
<b>S. Zysk (strata) netto (N-O-P+/-R)</b>	<b>32 223 028,25</b>	<b>34 835 206,74</b>

Warszawa, dn. 23.09.2021 r.

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Paweł Grochowski - Członek Zarządu

Agnieszka Mitura - Członek Zarządu

Malwina Kotaś - Główna Księgowa

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

(metoda pośrednia)

na dzień 30 czerwca 2021 r.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	30.06.2021 r.	30.06.2020r.
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wynik finansowy netto (zysk/strata)</b>	<b>32 223 028,25</b>	<b>34 835 206,74</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>5 851 755,89</b>	<b>- 82 474 955,50</b>
1.	Zyski (straty) mniejszości	6 255,99	- 13 323,94
	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
2.			
3.	Amortyzacja	10 533 302,84	5 471 065,38
4.	Odpisy wartości firmy		
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy		
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 81 309,67	
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 567 792,48	4 459 032,34
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	478 568,57	- 976 711,79
9.	Zmiana stanu rezerw	- 346 407,86	- 1 192 239,44
10.	Zmiana stanu zapasów	39 045 231,46	- 6 965 361,56
11.	Zmiana stanu należności	5 540 522,22	- 13 310 314,58
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 55 503 286,55	- 73 563 794,40
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 611 086,41	3 616 692,49
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej		
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>38 074 784,14</b>	<b>- 47 639 748,76</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>991 021,71</b>	<b>3 510 010,00</b>
	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	741 021,71	3 510 010,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Zbycie aktywów finansowych, w tym	250 000,00	
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
b)	w pozostałych jednostkach	250 000,00	
	• zbycie aktywów finansowych		
	• dywidendy i udziały w zyskach		
	• spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	250 000,00	
	• odsetki		
	• inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>9 718 340,04</b>	<b>25 821 861,15</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	9 718 340,04	25 821 861,15
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym	-	
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	
b)	w pozostałych jednostkach	-	
	• nabycie aktywów finansowych		
	• udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5.	Inne wydatki inwestycyjne		
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>- 8 727 318,33</b>	<b>- 22 311 851,15</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływ środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>13 500 000,00</b>	<b>12 114 480,00</b>
	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
1.	Kredyty i pożyczki	13 500 000,00	12 114 480,00
2.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
3.	Inne wpływy finansowe		
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>32 599 071,47</b>	<b>9 427 735,53</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	1 157 132,40	
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	26 561 172,46	4 482 134,14
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	454 828,49	
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	25 662,50
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	858 145,81	460 906,55
8.	Odsetki	3 567 792,31	4 459 032,34
9.	Inne wydatki finansowe		
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>- 19 099 071,47</b>	<b>2 686 744,47</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>10 248 394,34</b>	<b>- 67 264 855,44</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>10 248 394,34</b>	
	• zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>23 080 125,50</b>	<b>91 723 117,34</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym</b>	<b>33 328 519,84</b>	<b>24 458 261,90</b>
	• o ograniczonej możliwości dysponowania	23 330 223,63	10 744 984,45

Warszawa, dn. 23.09.2021 r.

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Paweł Grochowski - Członek Zarządu

Agnieszka Mitura - Członek Zarządu

Malwina Kotaś - Główna Księgowa

## SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

na dzień 31 czerwca 2021 r.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	30.06.2021 r.	31.12.2020 r.	30.06.2020 r.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	442 655 977,21	398 645 919,23	293 165 355,26
	• korekty błędów			
		<b>442 655 977,21</b>	<b>398 645 919,23</b>	
Ia	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów			293 165 355,26
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	3 001 500,00	3 001 500,00	3 001 500,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	- 19 200,00		
a)	zwiększenie (z tytułu)	-		
	• wydania udziałów (emisji akcji)			
b)	zmniejszenie (z tytułu)	19 200,00		
	• umorzenia udziałów (akcji)	19 200,00		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 982 300,00	3 001 500,00	3 001 500,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	395 644 388,40	293 165 355,26	293 165 355,26
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	41 051 006,91	102 479 033,14	1 110 554,05
a)	zwiększenie (z tytułu)	42 852 956,41	102 479 063,97	1 110 554,05
	• emisji akcji powyżej wartości nominalnej			
	• podziału zysku (ustawowo)	42 852 956,41	102 479 063,97	1 093 312,21
	• podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)			
	• inne			17 241,84
b)	zmniejszenie (z tytułu)	1 801 949,50	30,83	
	• pokrycia straty	1 801 949,50		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	436 695 395,31	395 644 388,40	294 275 909,31
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu			
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny			
	• zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
a)	zwiększenie (z tytułu)			
b)	zmniejszenie (z tytułu)			
	• zbycia środków trwałych			
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu			
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu			
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych			
a)	zwiększenie (z tytułu)			
b)	zmniejszenie (z tytułu)			
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu			
5.	Różnice kursowe z przeliczenia			
6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	44 010 088,81	102 479 063,97	102 479 063,97
6.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	44 010 088,81	102 479 063,97	102 479 063,97
	• korekty błędów			
	• zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
6.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	44 010 088,81	102 479 063,97	102 479 063,97
a)	zwiększenie (z tytułu)			
	• podziału zysku lat ubiegłych			
b)	zmniejszenie (z tytułu)	44 010 088,81	102 479 063,97	1 093 312,21
	• na kapitał zapasowy	42 852 956,39	102 479 063,97	1 093 312,21
	• na wypłatę dywidendy	1 157 132,42		
6.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-		101 385 751,76
6.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu			
	• korekty błędów			
	• zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
6.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach			
a)	zwiększenie (z tytułu)			
	• przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia			
b)	zmniejszenie (z tytułu pokrycia straty z zysku)			
6.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu			
6.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu			
7.	Wynik netto	32 223 028,25	44 010 088,81	34 835 206,74
a)	zysk netto	32 223 028,25	44 010 088,81	34 835 206,74
b)	strata netto			
c)	odpisy z zysku			
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	471 900 723,56	442 655 977,21	433 498 367,81
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	471 900 723,56	442 655 977,21	433 498 367,81

Warszawa, dn. 23.09.2021 r.

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu

Paweł Grochowski - Członek Zarządu

Agnieszka Mitura - Członek Zarządu

Malwina Kotaś - Główna Księgowa

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

## Z DZIAŁALNOŚCI ARCHE S.A.

z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie

za okres 01.01.2021 - 30.06.2021

### I. Informacja o jednostce:

**Nazwa: ARCHE S.A.**

**Adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa**

**Forma prawna: spółka akcyjna**

#### **Przedmiot działalności**

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

41. 20. Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;

68. 10. Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;

11. 05. Z – Produkcja piwa;

55. 10. Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania;

56. 10. Z - Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne;

56. 21. Z – Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering);

68. 20. Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;

90. 04. Z – Działalność obiektów kulturalnych;

93. 11. Z – Działalność obiektów sportowych;

73. 1. . - Reklama

#### **Skład zarządu**

Władysław Grochowski – Prezes Zarządu

Paweł Grochowski – Członek Zarządu

Agnieszka Mitura – Członek Zarządu

#### **Kapitał podstawowy**

Kapitał podstawowy Arche S.A. wynosi 2 982 300.00 PLN i został objęty przez:

		Na dzień 31.12.2020		Na dzień 30.06.2021	
1.	Władysława Grochowskiego	2 168 100.00 PLN	72,24%	2 168 100.00 PLN	72,70%
2.	Ryszarda Grochowskiego	622 200.00 PLN	20,73%	622 200.00 PLN	20,86%
3.	Fundację Leny Grochowskiej	119 000.00 PLN	3,96%	119 000.00 PLN	3,99%
4.	Elżbietę Osińską	73 000.00 PLN	2,43%	73 000.00 PLN	2,45%
5.	Akcje własne - w celu umorzenia	19 200.00 PLN	0,64%	Umorzone	

## **Posiadane oddziały i ich siedziby**

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

Obecnie spółka prowadzi działalność deweloperską w Warszawie, Ożarowie Mazowieckim i Mielnie a działalność hotelową w Warszawie, Siedlcach, Łodzi, Janowie Podlaskim, Łochowie, Lublinie, Częstochowie Górze Kalwarii, Żninie, Pile i Wrocławiu. Spółka tworzy sieć Hoteli rozproszonych – „ Arche Siedlisko” ecoboxów łączących świat hotelowego komfortu z otoczeniem natury, blisko lokalnych społeczności, obecnie usytuowanych na Śląsku oraz w województwie Świętokrzyskim.

W 2021 r. zostanie dopuszczony do użytkowania nowy obiekt hotelowy w Gdańsku oraz zostaną uruchomione kolejne siedliska w różnych rejonach Polski.

## **II. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu. w tym informacje o zmianach zasad (polityki) rachunkowości**

Półroczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości ( Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zmianami).

### Rzeczowe aktywa trwałe

Aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne ( z wyjątkiem posiadanych gruntów które nie są użytkowaniem wieczystym). W ewidencji ujmowane są środki trwałe o wartości początkowej wyższej lub równej 10 000.00 PLN, natomiast składniki o wartości niższej są ujmowane jako koszt zużycia materiałów, dopuszcza się wyjątki przy ewidencji samochodów; kas fiskalnych i komputerów. Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów.

### Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazywane są według cen zakupu.

### Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią materiały, produkcja w toku, wyroby gotowe, towary oraz zaliczki na dostawy.

Dla materiałów i towarów prowadzona jest ewidencja ilościowo-wartościowa a wyceniane są wg cen zakupu nie wyższych od cen sprzedaży netto.

Produkcja w toku wyceniana jest wg rzeczywistych kosztów wytworzenia z uwzględnieniem zasad obowiązujących dla produktów gotowych. Koszt gruntu zakupionego z przeznaczeniem do prowadzenia procesu deweloperskiego traktowany jest jak materiał i ujmowany w pozycji produkcji w toku.

Wyroby gotowe to przede wszystkim lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według kosztu ich wytworzenia a ewidencja ilościowo-wartościowa prowadzona jest dla każdej inwestycji i dla każdego samodzielnego lokalu

Zaliczki na dostawy i usługi to wpłacone zaliczki na dostawy, które zostaną zrealizowane w kolejnych okresach sprawozdawczych.

#### Czynne rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów są dokonywane dla kosztów, które dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego.

#### Należności i zobowiązania

Na dzień nabycia lub powstania należności krótkoterminowe ujmuje się według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu (np. kwota brutto faktury). Natomiast na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako pozostałe zobowiązania długo i krótkoterminowe.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

#### Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

#### Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy wykazywane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Emitent korzysta z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Należące do niego rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Bank wypłaca Emitentowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku



powierniczego na rzecz Emitenta, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy. potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane

Zgromadzone na rachunkach powierniczych środki stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

### Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

Kapitał podstawowy wykazuje się w wysokości określonej w statucie/umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału kwoty wniesione przez udziałowców wykazane są w księgach rachunkowych jako rozrachunki, a prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako pozostałe kapitały rezerwowe.

Do pozycji zyski (straty) z lat ubiegłych odnosi się skutki istotnych błędów lat poprzednich. Za istotny błąd lat poprzednich zgodnie z art. 54 ust. 3 ustawy o rachunkowości należy uznać taki błąd, w następstwie którego sprawozdanie finansowe za rok lub lata poprzednie nie może być uznane za spełniające wymagania określone w art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości, tzn. że błąd powoduje, iż sprawozdanie finansowe nie przedstawia w sposób rzetelny i prawidłowy sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki. Za istotny błąd lat poprzednich uznaje się błąd, w wyniku którego zostanie spełniony jeden z poniższych warunków:

- wynik finansowy brutto odchyli się o więcej niż 10% i suma bilansowa odchyli się o więcej niż 1%.
- wynik finansowy brutto odchyli się o więcej niż 10% i przychody netto ze sprzedaży odchylą się o więcej niż 1%.

W sytuacji stwierdzenia wystąpienia istotnego błędu lat poprzednich kwotę korekty odnosi się na kapitał (fundusz) własny i wykazuje w pozycji zysk (strata) z lat ubiegłych. Korekta błędu jest odnoszona w kwocie netto, tzn. po uwzględnieniu wpływu błędu na zobowiązania podatkowe (zarówno o charakterze bieżącym, jak i wynikające z tytułu odroczonego podatku dochodowego).

### Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przyszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność zapłaty oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

### Ujmowanie przychodów

Podstawą działalności Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa lokali mieszkalnych i użytkowych, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza 12 miesięcy. Wpłacone przez nabywców zaliczki z tytułu zawartych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Przeniesienie kontroli i

znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Emitent przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości ujmuje w dacie podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj, wydania towaru lub materiału i wystawienia faktury.

Przychody ze sprzedaży usług ujmuje się w momencie realizacji usługi potwierdzonej przez nabywcę w protokole odbioru. Jeżeli umowa z kontrahentem tak przewiduje, możliwe jest również ujęcie przychodów z tytułu częściowej realizacji usługi, ustalonej na podstawie indywidualnie zawartej umowy, po potwierdzeniu przez nabywcę częściowego odbioru usługi.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

#### Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Podstawową działalnością Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacane zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów do przeniesienia / rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie przeniesienia własności na nabywcę.

### **III. Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.**

Nastąpiły niewielkie zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego na poziomie udziałowców mniejszościowych.

<b>Kapitał podstawowy</b>	
Na dzień 31.12.2020	Na dzień 30.06.2021
3 001 500,00	2 982 300,00

W dniu 05.02.2021 r. do zarządu została powołana Agnieszka Mitura.

W minionym roku sprawozdawczym i w roku następnym nastąpiły zmiany w radzie nadzorczej:

#### **Skład rady nadzorczej**

<b>Na 31.12.2020 r.</b>	<b>Na 30.06.2021 r.</b>
Wojciech Grochowski	Wojciech Grochowski
Lena Grażyna Grochowska	

Rafał Matuszczyk	Rafał Matuszczyk
	Grzegorz Radzikowski
	Ryszard Grochowski
	Katarzyna Dębińska

#### IV. Przegląd informacji o działalności spółki

##### A. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Głównym przedmiotem działalności Arche SA. jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz działalność hotelarska.

Arche rozpoczęło działalność w roku 1991 od inwestycji mieszkaniowej w Warszawie. W 30-letniej historii Spółki wybudowanych zostało ponad 7000 mieszkań i domów. Spółka obecna jest przede wszystkim na rynku Aglomeracji Warszawskiej i w Łodzi. Budując hotele i rewitalizując zabytki spółka rozszerza swoją działalność na teren całej Polski. W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Spółka występuje w roli inwestora i generalnego wykonawcy.

Projekty realizowane przez Arche obejmują kilka segmentów rynkowych - od funkcjonalnych mieszkań w korzystnych cenach, aż po przestronne apartamenty czy lofty.

##### Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane i uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie 01.01.2021 r. - 30.06.2021 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali (szt.)	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Kamińskiego - budynek A, B, C	Ożarów Mazowiecki	128	7 671.53
Kilińskiego	Łódź	144	6 662.73
Kamińskiego – budynek D, E	Ożarów Mazowiecki	100	4 556.67
Condohotel	Piła	245	6 569.90
Poloneza H2-H4	Warszawa	246	7 225.22
Hotel Wrocław	Wrocław	117	2 166.45
<b>RAZEM</b>		<b>980</b>	<b>34 852.50</b>

##### Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali dla których spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie 01.01.2021 r. - 30.06.2021 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do 31.12.2020	Lokale sprzedane w 2021 r.	Lokale dostępne na 30.06.2021	RAZEM
<b>LOKALE MIESZKALNE</b>					

Poloneza C1	Warszawa	102	1	0	103
Poloneza D1	Warszawa	102	0	0	102
Poloneza A2-A5	Warszawa	145	1	0	146
Poloneza B2-B5	Warszawa	143	3	0	146
Poloneza C2-C5	Warszawa	140	6	0	146
Poloneza D2-D3	Warszawa	17	64	17	98
Zięby III	Warszawa	108	0	2	110
Zięby IV	Warszawa	46	7	41	94
Villa Imielin	Warszawa	9	0	7	16
Osiedle Polnych Kwiatów ABC	Ożarów Maz.	70	26	32	128
Osiedle Polnych Kwiatów DE	Ożarów Maz	30	60	10	100
Matejki	Łódź	303	5	17	325
Kilińskiego	Łódź	57	57	30	144
Pozostałe			10	0	10
		<b>1 272</b>	<b><u>240</u></b>	<b>156</b>	<b>1668</b>
<b>LOKALE HOTELOWE</b>					
Hotel Poloneza H1	Warszawa	158	1	0	159
Hotel Poloneza H2-H4	Warszawa	18	16	212	246
Hotel Al. Krakowska	Warszawa	318	0	6	324
Hotel Geologiczna	Warszawa	83	0	7	90
Hotel Gdańsk	Gdańsk	112	33	110	255
Hotel Piła	Piła	69	0	176	245
Hotel Wrocław Lotnisko	Wrocław	115	2	0	117
Hotel Wrocław Klasztor	Wrocław	8	20	62	90
Hotel Lublin	Lublin	56	1	43	100
Hotel Żnin	Żnin	82	29	15	126
Łochów domki	Łochów	49	4	127	180
Hotel Fabryka Samolotów	Mielno		27	89	116
Hotel Nałęczów	Nałęczów		0	308	308
		<b>1 068</b>	<b><u>133</u></b>	<b>1 155</b>	<b>2 356</b>

W okresie sprawozdawczym 01.01-30.06.2021 r. spółka sprzedała łącznie 373 lokale w tym 240 lokali mieszkalnych i 133 lokali hotelowych. Na koniec okresu sprawozdawczego w ofercie znajdowało się 1 311 lokali w tym 156 lokali mieszkalnych i 1 155 lokali hotelowych.

## Projekty w realizacji na dzień bilansowy

Nazwa projektu	Termin ukończenia budowy	Liczba lokali	PUM m <sup>2</sup>	Sprzedaż na 30.06.2021	Średnia cena netto/m <sup>2</sup>	Marża brutto na sprzedaży w mln zł.
Zięby IV. W-wa	3Q2021	94	5 326.21	77%	9 000	24.74
Poloneza D2-D3. W-wa	3Q2021	98	6 119.50	83%	7 900	21.63
Kamińskiego bud. DE Ożarów Mazowiecki	3Q2021	100	4 556.67	89%	6 900	32.70
Piła. condohotel. mieszkania	3Q2021	245	6 569.90	25%	7 900	5.39
Gdańsk condohotel	3Q2021	255	6 505.82	60%	14 900	28.79
Wrocław condohotel	3Q2021	117	2 166.45	98%	11 900	1
Poloneza H2-H4. condohotel	3Q2021	246	7 225.22	19%	9 900	31.26
Hotel Wrocław Klasztor condohotel	2Q2023	84	2146.00	40%	14 700	22.72
Hotel Fabryka Samolotów Mielno condohotel (H6)	2Q2023	116	4629.00	25%	15 000	31.68
Hotel Nałęczów condohotel	3Q2023	308	8260.54	10%	10 000	1

## **B. DZIAŁALNOŚĆ HOTELOWA**

Spółka jest właścicielem dynamicznie rozwijającej się sieci hoteli. W jej skład wchodzi rewitalizowane hotele historyczne oraz hotele miejskie. Do sieci Arche należy obecnie 15 hoteli (ponad 1 940 pokoi).

### **Hotele należące do spółki na dzień bilansowy**

Poniższa tabela przedstawia obiekty hotelowe należące do spółki oraz zarządzane przez spółkę (condohotele). Wyjaśnić należy, że model zarządzania w systemie condo, który przyjęła spółka polega na sprzedaży wszystkich pokoi hotelowych indywidualnym nabywcom a pozostawieniu na rzeczowych aktywach trwałych lokali pełniących funkcje dodatkowe (administracyjne, konferencyjne, gastronomiczne). W świadczeniu usług hotelarskich i towarzyszących uczestniczą wszystkie powierzchnie dlatego w zyskach dla inwestorów uczestniczą wszyscy w tym samym stopniu gdyż zysk jest dzielony w tej samej średniej wysokości na wszystkie metry kwadratowe powierzchni lokali uczestniczących w kalkulacji.

Lp.	Hotel	Liczba pokoi	Charakterystyka
<b>HOTELE DZIAŁAJĄCE</b>			
1.	Hotel Puławska Residence. Warszawa	197	condohotel

2.	Arche Hotel Poloneza. Warszawa	150	condohotel
3.	Arche Hotel Krakowska. Warszawa	322	condohotel
4.	Arche Hotel Geologiczna. Warszawa	80	condohotel
5.	Arche Hotel Częstochowa	126	condohotel
6.	Arche Hotel Lublin	132	condohotel
7.	Hotel Tobacco. Łódź	115	hotel
8.	Zamek Biskupi Janów Podlaski	199	hotel
9.	Pałac i Folwark Łochów	245	hotel
10.	Koszary Góra Kalwaria	82	hotel
11.	Arche Hotel Siedlce	80	hotel
12.	Arche Hotel Żnin	310	hotel
13.	Arche Hotel Poloneza II	246	condohotel
14.	Arche Hotel Piła	245	condohotel
15.	Arche Hotel Wrocław	117	condohotel
		<b>2 646</b>	
<b>HOTELE W BUDOWIE</b>			
1.	Arche Hotel Gdańsk	255	condohotel
2.	Arche Hotel Fabryka Samolotów Mielno	116	condohotel
3.	Arche Hotel Nałęczów	308	condohotel
4.	Arche Hotel Klasztor Wrocław	84	condohotel
5.	Sieć hoteli rozproszonych „Arche Siedlisko”		
		<b>763</b>	

## V. Analiza ekonomiczna

	<b>AKTYWA</b>	<b>Stan na 30.06.2021 r. (zł)</b>	<b>Struktura (%)</b>	<b>Stan na 30.06.2020r. (zł)</b>	<b>Struktura (%)</b>	<b>Dynamika (%)</b>
A	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>384 789 505.76</b>	<b>42.15%</b>	<b>383 180 183.33</b>	<b>42.63%</b>	<b>100.42%</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	400 227.39	0.04%	362 010.63	0.04%	110.56%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	378 364 739.75	41.45%	372 615 475.69	41.46%	101.54%
III	Należności długoterminowe	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
IV	Inwestycje długoterminowe	4 337 985.50	0.48%	9 587 985.50	1.07%	45.24%

V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 686 553.12	0.18%	614 711.51	0.06%	274.36%
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>528 051 099.89</b>	<b>57.85%</b>	<b>515 612 973.62</b>	<b>57.37%</b>	<b>102.41%</b>
I	Zapasy	481 978 761.24	52.80%	470 219 014.42	52.32%	102.50%
II	Należności krótkoterminowe	7 654 279.74	0.84%	21 936 074.59	2.44%	34.89%
III	Inwestycje krótkoterminowe	36 257 612.22	3.97%	22 335 365.10	2.49%	162.33%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 160 446.69	0.24%	1 122 519.51	0.12%	192.46%
	<b>Suma aktywów</b>	<b>912 840 605.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>898 793 156.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>101.56%</b>

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje sprawozdania finansowego za okres 01.01.2021-30.06.2021.

### 1. Struktura i dynamika bilansu

	PASYWA	Stan na 1 30.06.2021 r. (zł)	Struktura (%)	Stan na 30.06.2020 r. (zł)	Struktura (%)	Dynamika (%)
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	467 749 317.76	51.24%	429 041 910.32	47.74	109.02%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 982 300.00	0.33%	3 001 500.00	0.33%	0.00%
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	433 224 676.20	47.46%	288 599 534.74	32.11%	0.00%
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%	101 385 751.76	11.28%	0.00%
VI	Zysk (strata) netto	31 542 341.56	3.45%	36 055 123.82	4.02%	87.48%
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	445 091 287.89	48.76%	469 751 246.63	52.26%	94.75%
I	Rezerwy na zobowiązania	5 761 744.57	0.63%	48 994.00	0.01%	11 760.10%
II	Zobowiązania długoterminowe	187 155 086.89	20.50%	169 110 798.82	18.82%	110.67%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	252 174 456.43	27.63%	300 590 924.34	33.43%	83.89%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
	<b>Suma pasywów</b>	<b>912 840 605.65</b>	<b>100%</b>	<b>898 793 156.95</b>	<b>100%</b>	<b>101.56%</b>

### 2. Rachunek zysków i strat

W okresie 01.01.2021-30.06.2021 spółka wykazuje zysk netto na poziomie 31 542 341.56 zł. Spółka wykazuje przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokali wg. ceny sprzedaży. Wynik ten został ukształtowany głównie przez akty notarialne w inwestycjach dopuszczonych do użytkowania w roku bieżącym (Ożarów Mazowiecki budynek ABC, DE) ale też oddanych w roku ubiegłym (głównie Poloneza C2-CD, D2-D3). Poniżej znajduje się szczegółowa struktura przychodów wypracowanych w okresie sprawozdawczym.

Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

	Rachunek zysków i strat	Stan na 30.06.2021 r. (zł)	Udział w sumie przychodów (%)	Stan na 30.06.2020 r. (zł)	Udział w sumie przychodów (%)	Dynamika (%)
A	Przychody netto ze sprzedaży	170 915 037.94	99.56%	196 439 219.03	99.05%	87.01%
B	Koszty działalności operacyjnej	131 796 292.83	76.78%	153 650 685.97	77.47%	85.78%
C	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	39 118 745.11	22.79%	42 788 533.06	21.57%	91.42%
D	Pozostałe przychody operacyjne	744 020.06	0.43%	1 670 543.44	0.84%	44.54%
E	Pozostałe koszty operacyjnej	1 277 079.72	0.74%	874 821.70	0.44%	145.98%
F	<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	38 585 685.45	22.48%	43 584 254.80	21.98%	88.53%
G	Przychody finansowe	5 358.62	0.00%	218 414.02	0.11%	2.45%
H	Koszty finansowe	3 656 902.51	2.13%	4 438 869.00	2.24%	82.38%
I	<b>Zysk (strata) brutto</b>	39 363 799.82	20.35%	39 363 799.82	19.85%	88.75%
J	Podatek dochodowy -część bieżąca	3 391 800.00	1.98%	3 308 676.00	1.66%	102.51%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku					
L	<b>Zysk (strata) netto</b>	31 542 341.56	18.37%	36 055 123.80	18.18%	87.48%
M	Razem przychody	<b>171 664 416.62</b>	100.00%	<b>198 328 176.49</b>	100.00%	86.56%
N	Razem koszty	136 730 275.06	79.65%	158 964 376.67	80.15%	86.01%

Przychody ze sprzedaży ogółem w okresie sprawozdawczym 01.01.2021 r. - 30.06.2021 r. wynoszą 170 915 037.94 zł i zmalały w stosunku do przychodów w analogicznym okresie ubiegłego roku o 12.99%.

Przychody ze sprzedaży wyniosły <b>170 915 037.94 zł</b> i stanowią		<b>100%</b>
w tym:		
1. Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali	177 306 839.65 zł	103.74%
2. Przychody z usług świadczonych przez hotele	31 138 469.35 zł	18.22%
3. Usługi wynajmu i pozostałe	3 055 717.92 zł	1.79%
4. Sprzedaż towarów, w tym:	7 466 538.12 zł	4.37%
- sprzedaż mebli	3 422 845.45zł	2.00%
- sprzedaż na stacji paliw	4 043 692.67zł	2.37%
5. Zmiana stanu produktów	(48 233 900.89) zł	-28.22%
6. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	181 373.79 zł	0.11%

### 3. Informacja o kredytach, obligacjach i gwarancjach.

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. 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.

Poniższa tabela przedstawia kredyty oraz obligacje wraz z wykorzystaniem na dzień bilansowy.

Bank finansujący	Przyznana kwota (mln. zł)	Saldo na 30.06.2021 (mln. zł)	Termin spłaty	Cel finansowania
PKO BP	13.8	6.1	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Tobacco (Łódź)
Alior Bank	40.0	0.0	do 16.09.2022	kredyt w rachunku bieżącym
Alior Bank	31.6	19.9	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski
Alior Bank	20.0	3.3	do 31.12.2021	kredyt nieodnawialny
Alior Bank	15.3	2.1	do 31.07.2024	kredyt inwestycyjny Hotel Lublin
Alior Bank	20.0	15.4	do 13.07.2022	kredyt nieodnawialny
Alior Bank	41.2	33.3	do 15.01.2029	kredyt inwestycyjny Łochów
PeKaO S.A.	5.0	0.00	do 30.09.2021	kredyt w rachunku bieżącym
Alior Bank	5.0	5.0	do 15.12.2027	Kredyt inwestycyjny Hotel Nałęczów
Alior Bank	8.5	8.5	do 15.12.2027	Kredyt inwestycyjny Hotel Mielno
Obligacje serii D	20.0	20.0	do 22.06.2022	refinansowanie obligacji serii A
Obligacje serii E	50.0	50.0	do 15.11.2022	refinansowanie obligacji serii B dokończenie I etapu inwestycji w Żninie
Obligacje serii F	11.0	11.0	do 25.06.2023	refinansowanie obligacji serii C
Obligacje serii G	15.7	15.7	do 24.11.2023	
<b>Suma</b>		<b>183.50</b>		

#### 4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne.

	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wskaźnik na 30.06.2021 r.	Wskaźnik na 30.06.2020 r.	Zmiana wskaźnika
1	Rentowność netto sprzedaży	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	18.45%	18.35%	0.10%
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	$\frac{\text{zysk (strata) ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	22.89%	21.78%	1.11%

3	Rentowność majątku %	zysk netto	3.46%	4.01%	-0.55%
		aktywa ogółem			
4	Szybkość obrotu zapasów	Zapasy x 365	282.00%	873.71%	-591.71%
		przychody ze sprzedaży			
5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365	13.77%	34.63%	-20.86%
		przychody ze sprzedaży			
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365	122.80%	66.53%	56.27%
		przychody ze sprzedaży			

## **VI. Komentarz na temat okoliczności i zdarzeń wpływających na działalność spółki, jej sytuację i wyniki osiągnięte w I półroczu 2021 r.**

Istotnym czynnikiem mającym znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w raportowanym okresie był wpływ pandemii COVID-19.

Sytuacja związana z pandemią przyczynia się do wydłużenia procesu inwestycyjnego związanego z uzyskaniem pozwolenia na budowę, a co za tym idzie zmniejszenia oferty mieszkań w omawianym okresie oraz może wpływać negatywnie na płynność i sytuację finansową nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na lokale oferowane przez Spółkę. Sytuacja ta wpływa również negatywnie na branżę hotelarską.

Mimo nadal trwającej pandemii Spółce udało się utrzymać wynik na podobnym poziomie jak w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

## **VII. Opis organizacji grupy kapitałowej**

Grupę kapitałową tworzą:

### **Arche S.A. – SPÓŁKA DOMINUJĄCA**

Ul. Puławska 361. 02-801 Warszawa

NIP: 8211639335. REGON: 710021277. KRS: 0000831001

Przedmiot działalności:

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.

4759.Z – Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych art. użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach.

### **Arche Restauracje Sp. z o.o. – SPÓŁKA ZALEŻNA**

Ul. Myśliwska 9. 07-130 Łochów

NIP: 8240003054. REGON: 000607021. KRS: 0000317505

Przedmiot działalności:

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

**Udział posiadany przez spółkę dominującą w kapitale podstawowym jednostki zależnej wynosi 99.089%.**

**Nie występują akcje uprzywilejowane.**

- 1. Emitent tworzący Grupę Kapitałową wraz ze spółką zależną Arche Restauracje Sp. z o.o. i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.**
- 2. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny zdolności wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych.**

### **VIII. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk**

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki zależy od wydarzeń o zasięgu globalnym oraz ich skutków dla polskiej gospodarki. Najbardziej istotne czynniki makroekonomiczne to stopa wzrostu gospodarczego Polski, poziom stóp procentowych w Polsce, wyniki banków oraz ich zdolność do zapewnienia finansowania deweloperom i ich klientom, jak również możliwości pozostałych instytucji finansowych do inwestycji w obligacje korporacyjne.

Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany 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.

Poprzez działanie na rynku bardzo konkurencyjnym spółka narażona jest na wiele ryzyk dlatego rynek wymaga od firmy Arche stałego poprawiania swojej oferty, zarówno pod względem cenowym jak i asortymentowym. Firma nie ma bezpośredniego wpływu na działania przedsiębiorców konkurencyjnych, lecz dzięki swej przemyślanej strategii i elastycznemu reagowaniu na działania konkurencji jest w stanie z nimi skutecznie rywalizować i uzyskiwać nad nimi przewagę.

Działania firmy, które w wyniku złej oceny otoczenia, bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia okażą się nietrafne, mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansowo – majątkową oraz wyniki firmy.

W zakresie ryzyka specyficznego dla sektora, w którym Spółka prowadzi swoją działalność ogromne znaczenie mają:

- potencjalny wzrost kosztów budowlanych.
- pozyskiwanie gruntów mimo ich wysokiej ceny przy jednoczesnym wpływie na marże nowych etapów i projektów.
- ryzyko niewykonania zobowiązań przez podwykonawców.
- ryzyko związane z finansowaniem .
- wydłużenie procedur administracyjnych.
- zmiany w ustawodawstwie.
- dostępność kredytów hipotecznych dla nabywców.
- ryzyko związane z interpretacją i zastosowaniem przepisów.
- ryzyko stopy procentowej.

oraz wzrost konkurencji na rynku stanowią najbardziej istotne obszary niepewności na rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku.

Zarząd firmy w celu ograniczenia tego ryzyka na bieżąco analizuje czynniki, które mogą mieć niekorzystny wpływ na wyniki oraz działalność firmy, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje oraz działania stale dbając o stabilną pozycję spółki.

Warszawa, dnia 30.09.2021 r.

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes Zarządu  
Paweł Grochowski - Członek Zarządu  
Agnieszka Mitura – Członek Zarządu