

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

GRUPY KAPITAŁOWEJ
ARCHICOM S.A. ZA 2019 ROK



2019

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.....	16
6.3	Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości.....	24
6.4	Segmenty operacyjne	49
6.5	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	50
6.6	Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	51
6.7	Wartość firmy	52
6.8	Wartości niematerialne	52
6.9	Rzeczowe aktywa trwałe.....	54
6.10	Nieruchomości inwestycyjne.....	56
6.11	Aktywa oraz zobowiązania finansowe	62
6.12	Pochodne instrumenty finansowe	64
6.13	Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	67
6.14	Zobowiązania zabezpieczone hipoteką.....	69
6.15	Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	71
6.16	Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych.....	71
6.17	Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony	73
6.18	Zapasy.....	75
6.19	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	77
6.20	Środki pieniężne	79
6.21	Kapitał własny.....	80
6.22	Udziały niedające kontroli.....	80
6.23	Świadczenia i rezerwy pracownicze	82

6.24	Pozostałe rezerwy	82
6.25	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	84
6.26	Rozliczenia międzyokresowe	86
6.27	Przychody i koszty operacyjne	86
6.28	Przychody i koszty finansowe	87
6.29	Podatek dochodowy	88
6.30	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	90
6.31	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	92
6.32	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe	94
6.33	Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	94
6.34	Zarządzanie kapitałem	100
6.35	Zdarzenia po dniu bilansowym	100
6.36	Pozostałe informacje	103
7.	Zatwierdzenie do publikacji	110

5 miast

**Ponad 1380
przekazanych lokali**

duży bank ziemi



**Grupa
z tradycjami**

508 mln zł przychodów

98 mln zł zysku

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	tabela	SSF	SSF
AKTYWA		31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		-	-
Wartości niematerialne	5	1 621	2 224
Rzeczowe aktywa trwałe	8	35 676	14 839
Nieruchomości inwestycyjne	11	192 197	189 366
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach		13 422	-
Należności i pożyczki	17,19,34	9 430	295
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	51	1 725	1 304
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	24 915	22 482
Aktywa trwałe razem		278 986	230 510
Aktywa obrotowe			
Zapasy	31	923 965	716 135
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	34	43 863	55 019
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 557	2 114
Pochodne instrumenty finansowe		-	131
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	51	1 919	1 738
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39	130 153	165 792
- w tym środki na rachunkach powierniczych i zablokowanych		37 370	58 332
Aktywa obrotowe razem		1 102 457	940 929
Aktywa razem		1 381 443	1 171 439

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

	tabela	SSF	SSF
PASYWA		31.12.2019	31.12.2018
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	41	257 423	257 423
Akcje własne (-)	42	(962)	(962)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 497	134 497
Pozostałe kapitały		(115 698)	(107 249)
Zyski zatrzymane:		238 051	177 663
- zysk (strata) z lat ubiegłych		158 580	124 661
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		95 900	53 002
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		(16 429)	-
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		513 311	461 372
Udziały niedające kontroli	43	30 129	29 674
Kapitał własny		543 440	491 046
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	18,24	198 267	176 446
Zobowiązania z tytułu leasingu	18	16 574	43
Pozostałe zobowiązania	18,48	41 186	24 164
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30	8 865	4 748
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	45	826	697
Pozostałe rezerwy długoterminowe	46	2 219	10 225
- w tym rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z odsetkami	57	-	7 594
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
Zobowiązania długoterminowe		267 937	216 323

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	484 404	359 519
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	50	376 688	302 741
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 179	4 721
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	18,24	65 338	90 134
Zobowiązania z tytułu leasingu	18	2 020	117
Pochodne instrumenty finansowe	20,21	168	339
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	45	5 420	4 273
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	46,47,49	11 398	4 967
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		139	-
Zobowiązania krótkoterminowe		570 066	464 070
Zobowiązania razem		838 003	680 393
Pasywa razem		1 381 443	1 171 439

2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	tabela	SSF 01.01- 31.12.2019	SSF 01.01- 31.12.2018
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	1,2	508 187	484 474
Przychody ze sprzedaży produktów		497 497	471 980
Przychody ze sprzedaży usług		10 082	12 491
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		608	3
Koszt własny sprzedaży	52	353 355	352 157
Koszt sprzedanych produktów		347 420	345 904
Koszt sprzedanych usług		5 331	6 250
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		604	3
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		154 832	132 317
Koszty sprzedaży	52	11 577	12 547
Koszty ogólnego zarządu	52	43 292	33 334
Pozostałe przychody operacyjne	53	4 505	24 951
Pozostałe koszty operacyjne	54	6 659	23 655
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)		19 801	(3 943)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		117 610	83 789
Przychody finansowe	55	3 406	2 392
Koszty finansowe	56	8 266	6 502
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)		(78)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		112 672	79 679
Podatek dochodowy	57	14 842	23 653
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		97 830	56 026
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		97 830	56 026
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		95 900	53 002
- podmiotom niekontrolującym		1 930	3 024

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

Wyszczególnienie	SSF	SSF
	01.01- 31.12.2019	01.01-31.12.2018
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	3,74	2,07
- rozwodniony	3,74	2,07
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	3,74	2,07
- rozwodniony	3,74	2,07

3. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SSF	SSF
	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2018
Zysk (strata) netto	97 830	56 026
Pozostałe całkowite dochody		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(208)	(1 059)
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	2 802	458
- 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	606	(114)
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	1 988	(487)
Całkowite dochody	99 818	55 539
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	97 888	52 515
- podmiotom niekontrolującym	1 930	3 024

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 01.01.2019 roku	257 423	(962)	134 497	(107 249)	177 663	461 372	29 674	491 046
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2019 roku								
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	-	-	-	(10 437)	(35 512)	(45 949)	(1 475)	(47 424)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	(10 437)	(35 512)	(45 949)	(1 475)	(47 424)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku	-	-	-	-	95 900	95 900	1 930	97 830
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku	-	-	-	1 988	-	1 988	-	1 988
Razem całkowite dochody	-	-	-	1 988	95 900	97 888	1 930	99 818
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	257 423	(962)	134 497	(115 698)	238 051	513 311	30 129	543 440

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym – cd

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały nie-dające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	256 059	(352)	134 500	(119 710)	176 538	447 036	26 650	473 685
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2018 roku								
Emisja akcji	1 364	-	-	-	-	1 364	-	1 364
Koszty emisji akcji	-	-	(3)	-	-	(3)	-	(3)
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) oraz celem umorzenia	-	(610)	-	-	-	(610)	-	(610)
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	(2 056)	-	(2 056)	-	(2 056)
Dywidendy	-	-	-	-	(36 873)	(36 873)	-	(36 873)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	15 004	(15 004)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	1 364	(610)	(3)	12 948	(51 877)	(38 178)	-	(38 178)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	-	-	-	-	53 002	53 002	3 024	56 026
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	-	-	-	(487)	-	(487)	-	(487)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(487)	53 002	52 515	3 024	55 539
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	257 423	(962)	134 497	(107 249)	177 663	461 372	29 674	491 046

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SSF	SSF
	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	112 672	79 679
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 909	1 162
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	872	729
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(19 801)	3 943
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	2 225	458
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(1 922)	(194)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	410	503
Koszty odsetek	2 980	3 785
Przychody z odsetek i dywidend	(2 524)	(1 763)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	(1 564)
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	78	-
Korekty razem	(15 773)	7 059
Zmiana stanu zapasów	(194 083)	(37 779)
Zmiana stanu należności	8 884	(14 475)
Zmiana stanu zobowiązań	128 988	81 571
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	3 023	10 995
Zmiany w kapitale obrotowym	(53 188)	40 312
Zapłacony podatek dochodowy	(24 795)	(17 842)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 916	109 208

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	SSF	SSF
	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(270)	(746)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 216)	(763)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	907	911
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(56 690)	(41 907)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	88 367	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych i udziałów we wspólnym przedsięwzięciu*	(13 500)	(54 759)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	332
Pożyczki udzielone	(7 115)	-
Otrzymane odsetki	1 657	1 734
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	12 140	(95 198)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	1 364
Nabycie akcji własnych	-	(1 103)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	60 000	114 721
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(66 225)	(57 513)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	60 533	28 803
Spłaty kredytów i pożyczek	(58 003)	(19 462)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu**	(2 469)	(149)
Odsetki zapłacone	(13 106)	(8 028)
Dywidendy wypłacone	(47 425)	(36 873)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(66 695)	21 760
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(35 639)	35 770
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	165 792	130 022
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	130 153	165 792

* pozycja Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych i udziałów we wspólnym przedsięwzięciu obejmuje w roku 2019 inwestycje we wspólnym przedsięwzięciu JV Karpacka (opisaną w punkcie 6.6), a w 2018 zapłatę pozostałej części ceny za udziały Archicom Polska S.A.

** W tym kwota 2 323 tys. złotych dotyczy PWUG i długoterminowego wynajmu powierzchni biurowej zgodnie z MSSF 16. W związku z obowiązującym od 1 stycznia 2019 MSSF 16 Leasing Grupa prezentuje wyodrębnioną pozycję dotyczącą spłaty zobowiązań leasingowych z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu (PWUG) oraz zidentyfikowanych umów najmu powierzchni biurowej. Z uwagi na podjętą decyzję o wdrożeniu przy zastosowaniu uproszczonego podejścia retrospektywnego ze skumulowanym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.3, dane porównywalne nie zostały przekształcone.

6. Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1 Informacje ogólne

6.1.1 Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

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

6.1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 6 kwietnia 2020 roku wchodził:

Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Artur Więznowski – Członek Zarządu

Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

Tomasz Ślęzak – Członek Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

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

- Dnia 26 listopada 2019 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Krzysztofa Andrulowicza z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu w Spółce ze skutkiem na dzień 26 listopada 2019r.,
- Dnia 26 listopada 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Dorocie Jarodkiej-Śródka dotychczasowej Wiceprezes Zarządu Spółki funkcję Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 27 listopada 2019 r.,
- Dnia 26 listopada 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Tomasza Ślęzaka ze skutkiem na dzień 27 listopada 2019 r.,

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

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Tadeusz Nawracaj – Członek Rady Nadzorczej

Kazimierz Śródka – Członek Rady Nadzorczej

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

Artur Olender – Członek Rady Nadzorczej

Marek Gabryjelski – Członek Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – Członek Rady Nadzorczej

Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Kazimierz Śródka – Członek Rady Nadzorczej

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

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Powyżej wskazany skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie od ww. powołań i jest stanem aktualnym na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. na dzień 6 kwietnia 2020 roku.

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.

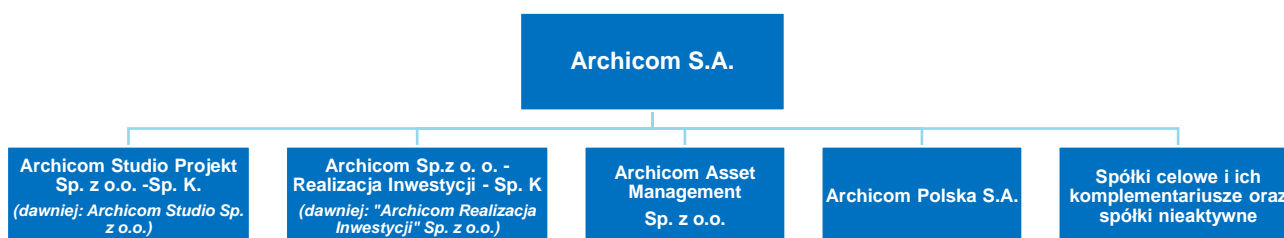
6.2.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

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

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

Podmiot dominujący tj. Archicom SA zajmuje się działalnością marketingową i sprzedażą 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 skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 31 grudnia 2019 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 Residential sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,80% bezpośrednio; 99,20% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszowice sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725093	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 532.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000520568	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	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 sp. z o.o. Consulting sp. k. (90%).
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000759742	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000761499	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
	Wrocław			Kapitał zakładowy: 10.000 zł.

Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.		KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	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. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000777643	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000777145	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	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 sp. z o.o. – 15 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612467	96,28% bezpośrednio; 3,72% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 1.369.432 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 1.318.432 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	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. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000768227	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 551.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90,75%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,18%), Archicom Holding sp. z o.o. (9,07%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. - Marina 1 S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272531	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.070.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
	Wrocław			Suma wniesionych wkładów: 711.000 zł.

Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji		KRS: 0000528976	99,86% bezpośrednio; 0,14% pośrednio	Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 710.000 zł).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609346	99,96% bezpośrednio; 0,04% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.400.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.399.000 zł).
Archicom Loft Platinum sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Loft Platinum sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina 3 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000776919	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 500.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	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 sp. z o.o. Consulting sp. k. (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 sp. z o.o. Consulting sp. k. (0,42%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725430	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio	Kapitał zakładowy: 56.000 zł. Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
	Wrocław		100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł.

Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o. (dawniej: Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.)		KRS: 0000763144		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 sp. z o.o. Consulting sp. k. (13,79%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 77.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 67.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (0,10%).
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Altona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A. (100%).
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	79,99% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (79,99%), pozostali (20,01%).

Spółki Współkontrolowane

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

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. w strukturze Grupy Archicom doszło do następujących zmian:

- przekształcenie spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k. w spółkę pod firmą Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Loft Platinum sp. z o.o. – sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Marina sp. z o.o. – 3 - sp. k. w spółkę pod firmą Archicom Marina 3 sp. z o.o.
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Residential sp. z o.o. z kwoty 5.000,00 zł do kwoty 35.000,00 zł poprzez ustanowienie 600 nowych udziałów
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Asset Management sp. z o.o. z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 67.000,00 zł poprzez ustanowienie 17 nowych udziałów
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Investment sp. z o.o. z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 77.000,00 zł poprzez ustanowienie 27 nowych udziałów
- podwyższono wkład komandytariusza w spółce pod firmą Archicom Studio Projekt sp. z o.o. z kwoty 99.000,00 zł do kwoty 2.399.000,00 zł
- podwyższono wkład komandytariusza w spółce pod firmą Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. z kwoty 486.000,00 zł do kwoty 10.486.000,00 zł
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Bartoszowice 1 sp. z o.o. z kwoty 472.400,00 zł do kwoty 532.400,00 zł poprzez ustanowienie 1.200 nowych udziałów
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Archicom Residential 2 sp. z o.o. z kwoty 5.000,00 zł do kwoty 8.000,00 zł poprzez ustanowienie 60 nowych udziałów
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Space Investment sp. z o.o. z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 56.000,00 zł poprzez ustanowienie 120 nowych udziałów
- podwyższono kapitał zakładowy w spółce pod firmą Bartoszowice sp. z o.o. w likwidacji z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 51.500,00 zł poprzez ustanowienie 3 nowych udziałów
- obniżono kapitał zakładowy w spółce pod firmą TN Stąbłowice 1 sp. z o.o. z kwoty 4.790.200,00 zł do kwoty 2.134.050,00 zł poprzez umorzenie 53.123 udziałów
- spółka pod firmą Archicom Marina 1 sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komplementariusza w spółce pod firmą Archicom Marina 1 sp. z o.o. – S.K.A.
- spółka pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komplementariusza w spółce pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k.
- zmieniono firmę spółki Archicom Marina 1 sp. z o.o. – S.K.A. na Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Marina 1 S.K.A.
- zmieniono firmę spółki Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k. na Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 15 sp. k.
- spółka pod firmą Archicom Marina sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Marina 3 sp. z o.o.

- spółka pod firmą Bartoszowice sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Bartoszowice 1 sp. z o.o.
- spółka pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 Kamińskiego sp. z o.o.
- spółka pod firmą Archicom Byczyńska sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.
- spółka pod firmą Archicom Marina 2 sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Marina 5 sp. z o.o.
- spółka pod firmą Archicom Loftly Platinum sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Loftly Platinum 1 sp. z o.o.
- spółka pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.
- spółka pod firmą Archicom Marina sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Archicom Marina 4 sp. z o.o.
- spółka pod firmą TN Stabłowice sp. z o.o. w likwidacji zbyta na rzecz spółki pod firmą Archicom S.A. 20 z posiadanych 20 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą TN Stabłowice 1 sp. z o.o.
- zawieszono spółkę pod firmą Karpacka sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi w której 50% udziałów objęta spółka pod firmą Archicom Polska S.A. z siedzibą w Łodzi
- zmieniono firmę spółki Karpacka sp. z o.o. na Karpacka Invest sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Marina sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Marina 1 sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Marina 2 sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą TN Stabłowice sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Bartoszowice sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Byczyńska sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Jagodno sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Loftly Platinum sp. z o.o.
- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą TN Stabłowice sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Marina sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Marina 1 sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Marina 2 sp. z o.o. w likwidacji
- wykreślono z KRS bez przeprowadzania likwidacji spółkę pod firmą Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. Faza IV – sp. k.
- uchylono likwidację spółki pod firmą Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. w likwidacji

6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.3.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 06 kwietnia 2020.

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 rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku.

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

6.3.3 Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2019 roku

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

Nowy MSSF 16 „Leasing”

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

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

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

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

Wpływ zastosowania MSSF 16 „Leasing” na Sprawozdanie Finansowe Grupy

Zarząd podjął decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia retrospektywnego ze skumulowanym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Grupa przeprowadziła analizę aktywnych umów i zidentyfikowała te, na które wpływ będzie miał MSSF 16. Główny wpływ wdrożenia standardu dotyczy posiadanych praw wieczystego użytkowania gruntu (dalej „PWUG”) oraz wynajmu powierzchni biurowej. Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w tej samej pozycji, w której przedstawione byłyby składniki aktywów gdyby były własnością leasingobiorcy (Grupy). Na dzień 31.12.2018 Grupa nie wykazywała zobowiązań z tytułu leasingu operacyjnego w rozumieniu MSR17.

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

- Stopa dyskonta: 6,20%

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

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

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

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

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

Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie).

Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie Grupy.

Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”

Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jest prawdopodobne, że jego interpretacja zostanie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

Nowa interpretacja nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, gdyż Grupa już wcześniej kierowała się zasadą ostrożności i stosowała analogiczne podejście.

Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmiana standardu uściśla, że do instrumentów finansowych innych, niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce.

Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie Grupy.

Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Zmiany standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie Grupy.

Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna:

- ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz
- określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.

Zmiana standardu nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie Grupy.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardów lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2019 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niez zaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeńiach Konceptyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejścia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Grupy. Na ten moment Grupa nie jest w stanie przewidzieć również przyszłych transakcji nabycia przedsięwzięć.

- Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF

Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i w ocenie Grupy nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

Grupa analizuje wpływ zmian na jej sprawozdania finansowe.

6.3.4 Wybrane zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Grupa Kapitałowa prezentuje odrębnie „Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Skonsolidowanym sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

„Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast „Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Grupa prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

Segmenty operacyjne

Przy wyodrębnianiu segmentów operacyjnych Zarząd Spółki dominującej kieruje się liniami produktowymi, które reprezentują główne usługi oraz wyroby dostarczane przez Grupę. Każdy z segmentów jest zarządzany odrębnie w ramach danej linii produktowej, z uwagi na specyfikę świadczonych usług oraz wytwarzanych wyrobów wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki dominującej (główny organ decyzyjny w Grupie Kapitałowej). Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej. Pomiar wyników segmentów operacyjnych stosowany w kalkulacjach zarządczych zbieżny jest z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przychody ze sprzedaży wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku nie różnią się od przychodów prezentowanych w ramach segmentów operacyjnych, za wyjątkiem przychodów nieprzypisanych do segmentów oraz wyłączenia konsolidacyjne dotyczące transakcji pomiędzy segmentami.

Aktywa Grupy, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku. Przez kontrolę rozumie się sytuację, gdy z tytułu swojego zaangażowania w jednostkę inwestor podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z obowiązku konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmuje się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji „Pozostałe kapitały”,
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji „Pozostałe kapitały”.

Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 zidentyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to, czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Koszty powiązane z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości: (i) suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz (ii) wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości. W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w wyniku. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Połączenia pod wspólną kontrolą

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje metodą łączenia udziałów w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej,
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy - różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a nabytymi aktywami netto jednostki kontrolowanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale, w pozycji „Pozostałe kapitały”,
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:

- udział Spółki dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej,
- udział Spółki dominującej w pozostałych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej, wynikających m.in. z przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych oraz z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych. Kwoty te wykazuje się w korespondencji z odpowiednią pozycją „Skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”,
- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają wyłączeniom do poziomu posiadanego udziału,
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek stowarzyszonych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia.

Transakcje w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest również walutą funkcjonalną Spółki dominującej.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Znaki towarowe	40 lat
Patenty i licencje	5 lat
Oprogramowanie komputerowe	5 lat
Pozostałe wartości niematerialne	5-25 lat

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określone jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdolnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do użytkowania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	10-50 lat
Maszyny i urządzenia	2-25 lat
Środki transportu	3-10 lat
Pozostałe środki trwałe	2-10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w którym środek trwały jest dostępny do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częściami składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do użytkowania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Wartość gruntów nie podlega amortyzacji, ze względu na nieokreślony okres użytkowania.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Leasing

Dla każdej umowy zawartej po 1 stycznia 2019 roku Grupa podejmuje decyzję, czy umowa zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku, w tym w szczególności w przypadku PWUG, stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem MSSF 16 praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Grupę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie jest traktowany jako zakończenie umowy leasingowej. Bieżące opłaty z tytułu wieczystego użytkowania stanowią spłatę zobowiązania leasingowego..

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, w szczególności prawo do użytkowania powierzchni biurowej oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów dotyczące nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych prezentowane jest w aktywach trwałych natomiast prawo wieczystego użytkowania gruntów na których Grupa realizuje projekty deweloperskie odnoszone jest do zapasów (w pozycji Półprodukty i produkcja w toku).

Zasady obowiązujące do 2018 roku

Umowy leasingu finansowego, na mocy której następuje przeniesienie na Grupę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Grupa uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w wyniku metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

W odniesieniu do składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących.

Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w odrębnej pozycji sprawozdania z wyniku tj. „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych. Zyski (straty) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej zalicza się do pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygaśły lub Grupa się ich zrzeka.

Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygaśło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaś.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

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

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe.

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w

zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych.

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących, na dzień bilansowy, cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa szacuje je w sposób indywidualny, tj. z uwagi na specyfikę prowadzonej działalności, której zdecydowaną większość przychodów stanowi sprzedaż lokali mieszkaniowych za gotówkę, ryzyko kredytowe dotyczy głównie należności z tytułu wynajmu powierzchni biurowej i na każdy dzień bilansowy Grupa szacuje je w sposób indywidualny, tj. ryzyko kredytowe każdego z kontrahentów jest indywidualnie oceniane..
- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Grupa zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela pożyczek, w którym Grupa uznaje, że mają one niskie ryzyko kredytowe, jeżeli nie są przeterminowane na dzień oceny, pożyczkobiorca potwierdził saldo wierzytelności oraz sytuacja finansowa pożyczkobiorcy i wynik oczekiwany na realizowanych projektach pozwalają na spłatę pożyczki. Dla zobowiązań warunkowych i poręczeń Grupa przyjmuje, że ryzyko kredytowe jest niskie, jeżeli sytuacja finansowa spółek, którym zostało udzielone poręczenie, oceniona na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych i prognoz, nie budzi obaw.

Przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności ujęcia odpisów na oczekiwane straty kredytowe.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa stosuje określone zasady rachunkowości dla instrumentów pochodnych stanowiących zabezpieczenie przepływów pieniężnych. Zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń wymaga spełnienia przez Grupę warunków określonych w MSSF 9 dotyczących udokumentowania polityki zabezpieczeń, prawdopodobieństwa wystąpienia transakcji zabezpieczanej oraz efektywności zabezpieczenia. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa wyznaczyła kontrakty zamiany stopy procentowej (IRS) oraz kredyt walutowy jako zabezpieczające przepływy pieniężne. Kontrakty IRS zostały zawarte przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej w związku z kosztami finansowania przez bank według zmiennej stopy procentowej. Kredyt walutowy został wyznaczony przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem walutowym w związku z prawnie wiążącymi transakcjami. Do dnia bilansowego, w związku ze sprzedażą powiązanego składnika aktywów, wszystkie kontrakty IRS zostały rozliczone, a wskazany kredyt walutowy spłacony.

Ponadto ryzyko walutowe związane z uruchamianiem kredytu walutowego na finansowanie nieruchomości inwestycyjnej w budowie ograniczone jest przez zawarcie transakcji zabezpieczających typu forward.

Wszystkie pochodne instrumenty zabezpieczające wyceniane są w wartości godziwej. W części w jakiej dany instrument zabezpieczający stanowi efektywne zabezpieczenie, zmiana wartości godziwej instrumentu ujmowana jest w pozostałych całkowitych dochodach i kumulowana w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Nieefektywną część zabezpieczenia ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym.

W momencie gdy pozycja zabezpieczana wpływa na wynik finansowy, skumulowane zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do wyniku finansowego. Reklasyfikacja prezentowana jest w „Skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów” w pozycji „Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych - kwota przeniesiona do wyniku finansowego”.

Jeżeli transakcja zabezpieczana skutkuje ujęciem niefinansowych aktywów lub zobowiązań, zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego i uwzględniane w wycenie wartości początkowej (cenie nabycia) pozycji zabezpieczanej. Reklasyfikacja prezentowana jest w „Skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów” w pozycji „Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych - kwota ujęta w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych”.

Jeżeli zaistniało prawdopodobieństwo, że planowana przyszła transakcja zabezpieczana nie zostanie zawarta, zyski i straty z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne niezwłocznie przenoszone są do wyniku finansowego.

Zapasy

Zapasy w Grupie stanowią przede wszystkim:

- produkcję w toku, w której ujmowane są nakłady na projekty deweloperskie, w tym grunty na których realizowane są projekty w różnych fazach zaawansowania prac: od prac koncepcyjnych i projektowych, poprzez kolejne etapy prac budowlano-montażowych, do momentu wydania pozwolenia na użytkowanie.
- wyroby gotowe, w których prezentowane są zakończone projekty deweloperskie tj. mieszkania, komórki, miejsca parkingowe, garaże.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę, koszty usług zewnętrznych), koszty finansowania zewnętrznego (patrz podpunkt dotyczący kosztów finansowanie zewnętrznego) powiększone o narzut pośrednich kosztów.

Rozchód wyrobów gotowych ujmowany jest z zastosowaniem metody szczegółowej identyfikacji cen.

Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło - pierwsze wyszło” (FIFO).

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
 - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (omówiono w podpunkcie dotyczącym rachunkowości zabezpieczeń),
 - różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych (omówiono w podpunkcie dotyczącym transakcji w walutach obcych),
 - udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności (patrz podpunkt dotyczący inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki dominującej prezentowane są osobno w „Skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

Płatności w formie akcji

W przypadku programów motywacyjnych wartość wynagrodzenia za pracę kadry menedżerskiej określana jest w sposób pośredni poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych. Wartość godziwa opcji wyceniana jest na dzień przyznania, przy czym nierynkowe warunki nabycia uprawnień (osiągnięcie zakładanego poziomu wyniku finansowego) nie są uwzględniane w szacowaniu wartości godziwej opcji na akcje.

Koszt wynagrodzeń oraz korespondujące z nim zwiększenie kapitału własnego ujmowane jest na podstawie najlepszych dostępnych szacunków co do liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień w danym okresie. Przy ustalaniu liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień, są uwzględniane nierynkowe warunki nabycia uprawnień.

Grupa dokonuje korekty tych szacunków, jeżeli późniejsze informacje wskazują, że liczba przyznanych opcji różni się od wcześniejszych oszacowań. Korekty szacunków dotyczące liczby przyznanych opcji ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu – nie dokonuje się korekt poprzednich okresów.

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznanych opcji przenoszona jest do pozostałych kapitałów, po pomniejszeniu o koszty emisji akcji. Program płatności akcjami obejmował lata 2016-2018.

Świadczenia pracownicze

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwę na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Grupa zalicza odprawy emerytalne.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

Grupa tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narodziło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne

Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w Grupie pracownicy Spółek Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika.

Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych.

Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- restrukturyzację, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Grupa jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w

tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF3.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych oraz rozliczenie czynszu efektywnego. W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów (z wyłączeniem zaliczek przekazanych przez klientów na poczet nabycia lokali), w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe” oraz bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Dotacje ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa spełni warunki związane z daną dotacją oraz że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana.

Dotacja dotycząca danej pozycji kosztowej jest ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Dotacja finansująca składnik aktywów jest stopniowo ujmowana w wyniku jako przychód na przestrzeni okresów proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów. Grupa Kapitałowa dla celów prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej nie odejmuje dotacji od wartości bilansowej aktywów, lecz wykazuje dotacje jako przychody przyszłych okresów w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe”.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Identyfikacja umowy z klientem

Grupa ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;

- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Grupy); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem

i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

Dobro lub usługa są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek Grupy do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

Ustalenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniem Grupy będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot. W grupie występują wyłącznie umowy obejmujące kwoty stałe.

Do momentu ujęcia przychodów ze sprzedaży mieszkań spółki z Grupy otrzymują od klientów zaliczki, które do dnia ujęcia przychodu prezentowane są jako zobowiązania.

Gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty/usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysuguje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi

Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

Grupa ujmuje przychody w momencie wypełniania (lub w trakcie wypełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzczonego dobra lub usługi klientowi. Przychody uzyskiwane przez Grupę obejmują głównie sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych oraz najem nieruchomości.

Przychody generowane z działalności deweloperskiej są rozpoznawane przez Grupę w momencie, kiedy Grupa przeniesie przyrzeczony lokal na klienta aktem notarialnym, gdyż w tym momencie klient uzyskuje kontrolę nad lokalem mieszkalnym. Z tego względu przychody ze sprzedaży mieszkań są rozpoznawane w określonym momencie.

Przychody z najmu są ujmowane w czasie liniowo gdyż klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze usługi, w miarę wykonywania przez Grupę usługi

Odsetki i dywidendy

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach nr 6.8 i 6.9.

Nieruchomości inwestycyjne

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została ustalona na podstawie aktualnych wycen niezależnych rzeczoznawców. Wartość nieruchomości inwestycyjnych na 2 poziomie wartości godziwej określona została za pomocą metody rynkowej. Na poziomie 3 wykorzystano metodę dochodową uwzględniającą założenia aktualnego planu inwestycyjnego. Skutki wyceny nieruchomości do wartości godziwej zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w pozycji Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-). Szczegóły zostały opisane w notcie 6.10.

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Wartość rezerw w Grupie kapitałowej nie wpływa istotnie na jej sytuację w związku z ograniczonym zakresem świadczeń pracowniczych obejmujących tylko odprawy emerytalne w wysokości minimalnego wymogu kodeksu pracy. W konsekwencji ewentualne wahania stopy dyskontowej i wskaźnika wzrostu wynagrodzeń nie będą istotne

Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości aktywów niefinansowych). W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Grupy.

Okres leasingu

Przy ustalaniu zobowiązania z tytułu leasingu Grupa szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa z tej opcji skorzysta,

- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Podatek dochodowy bieżący, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględnia także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiąggane. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych.

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

6.4 Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- działalność deweloperska obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- działalność komercyjna obejmująca budowę, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek,
- pozostała działalność 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 01.01.2019-31.12.2019

	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	500 530	4 737	2 920	508 187
Przychody ze sprzedaży produktów	497 497	-	-	497 497
Przychody ze sprzedaży usług	2 641	4 737	2 704	10 082
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	392	-	216	608
Koszt własny sprzedaży	349 406	3 085	864	353 355
Koszt sprzedanych produktów	347 419	1	-	347 420
Koszt sprzedanych usług	1 599	3 084	648	5 331
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	388	-	216	604
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	151 124	1 652	2 056	154 832
Koszty sprzedaży	11 045	527	5	11 577
Koszty ogólnego zarządu	40 012	2 510	770	43 292
Pozostałe przychody operacyjne	2 739	1 439	327	4 505
Pozostałe koszty operacyjne	2 546	4 113	-	6 659
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	19 801	-	19 801
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	100 260	15 742	1 608	117 610
Przychody finansowe	2 817	589	-	3 406
Koszty finansowe	3 542	4 724	-	8 266
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	(78)			(78)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	99 457	11 607	1 608	112 672
Podatek dochodowy	10 273	4 569	-	14 842
Zysk (strata) netto z działalności	89 184	7 038	1 608	97 830

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 1 988 tys. zł, a do działalności komercyjnej 719 tys. zł. Razem amortyzacja w 2019 roku wynosiła 2 707 tys. zł.

Tabela nr 2 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018-31.12.2018

	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	476 472	6 918	1 084	484 474
Przychody ze sprzedaży produktów	471 980	-	-	471 980
Przychody ze sprzedaży usług	4 489	6 918	1 084	12 491
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	3	-	-	3
Koszt własny sprzedaży	348 260	3 739	158	352 157
Koszt sprzedanych produktów	345 904	-	-	345 904
Koszt sprzedanych usług	2 353	3 739	158	6 250
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	3	-	-	3
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	128 212	3 179	926	132 317
Koszty sprzedaży	12 229	310	8	12 547
Koszty ogólnego zarządu	31 428	1 539	367	33 334
Pozostałe przychody operacyjne	24 177	774	-	24 951
Pozostałe koszty operacyjne	20 435	3 220	-	23 655
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	(3 943)	-	(3 943)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	88 297	(5 059)	551	83 789
Przychody finansowe	2 180	212	-	2 392
Koszty finansowe	4 618	1 884	-	6 502
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	85 859	(6 731)	551	79 679
Podatek dochodowy	24 486	(833)	-	23 653
Zysk (strata) netto z działalności	61 373	(5 898)	551	56 026

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 1405 tys. zł, a do działalności komercyjnej 711 tys. zł. Razem amortyzacja w 2018 roku wynosiła 2 116 tys. zł.

6.5 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

6.5.1 W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019

W 2019 roku nie odnotowano przejęcia ani utraty kontroli nad jednostkami zależnymi.

6.5.2 W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

W 2018 roku dokonano ostatecznego rozliczenia przejęcia spółki Archicom Polska S.A. (poprzednio mLocum S.A.), co zostało szerzej opisane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za rok 2018. W wyniku tego rozliczenia nie wystąpiły korekty prowizorycznie ustalonych wartości aktywów oraz zobowiązań przejętej spółki.

6.6 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

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

29 lipca 2019 r. jednostka zależna Archicom Polska S.A. oraz Zakłady Chemiczne „Organika” S.A. podpisały Umowę Joint Venture oraz utworzyły wspólne przedsięwzięcie w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, tj. Karpacka Invest sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Wspólne przedsięwzięcie zostało powołane na potrzeby wspólnej realizacji inwestycji mieszkaniowej w Łodzi obejmującej budowę ok. 1100 lokali mieszkalnych. Łączna wysokość wkładów kapitałowych wniesionych przez Archicom Polska S.A. oraz Zakłady Chemiczne „Organika” S.A. docelowo wyniesie 30 mln zł oraz dodatkowo Umowa Joint Venture przewiduje, że Archicom Polska S.A. udzieli spółce pożyczek, a maksymalne zaangażowanie w tym zakresie to 17,5 mln zł. Umowa Joint Venture przewiduje również, że wspólnicy uzyskają taką samą stopę zwrotu z kapitału zaangażowanego w przedsięwzięcie. W związku ze zobowiązaniem Archicom Polska S.A. do udzielania pożyczek spółce celowej, udziały Archicom Polska S.A. będą uprzywilejowane w zakresie dywidendy w ten sposób, że Archicom Polska S.A. będzie posiadała prawo do 59 % kwoty dywidendy (dywidenda uprzywilejowana), a Zakłady Chemiczne „ORGANIKA” S.A. będzie posiadała prawo do 41 % kwoty dywidendy. Wskaźniki udziału w dywidendzie mogą ulec zmianie w przypadku niższego zaangażowania Archicom Polska S.A. z tytułu pożyczek, aniżeli pierwotnie zakładana kwota 17,5 mln zł. W dniu 18 września 2019 zmianie uległa nazwa spółki na Karpacka Invest Sp. z o.o. (wcześniej Karpacka sp. z o.o.).

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

Kluczowe pozycje bilansu i rachunku wyników spółki Karpacka Invest Sp. z o.o. przedstawiono w tabelach poniżej:

Tabela nr 3 – Wybrane pozycje bilansowe spółki Karpacka Invest Sp. z o.o. wg stanu na 31.12.2019

	2019-12-31
Aktywa trwałe	-
Aktywa obrotowe *	26 835
Aktywa razem	26 835
Zobowiązania długoterminowe	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-
Zobowiązania razem	-
Kapitał własny	26 835

* Pozycja „Aktywa obrotowe” zawiera głównie zaliczkę przekazaną na poczet zakupu gruntu.

Tabela nr 4 - Wybrane pozycje rachunku wyników spółki Karpacka Invest Sp. z o.o. za okres 29.07.2019 - 31.12.2019

	29.07 - 31.12.2019
Przychody ze sprzedaży	-
Zysk (strata) netto	(165)
Pozostałe całkowite dochody	-
Całkowite dochody	(165)

6.7 Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

6.8 Wartości niematerialne

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

Tabela nr 5 – Wartości niematerialne według stanów na 31.12.2019 oraz 31.12.2018

	Znaki towa- rowe	Patenty i li- cencje	Oprogramo- wanie kom- puterowe	Koszty prac rozwojo- wych	Pozostałe wartości nie- materialne	Wartości niemate- rialne w trakcie wy- tworzenia	Razem
Stan na 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto	-	1 609	2 196	-	-	224	4 029
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 484)	(924)	-	-	-	(2 408)
Wartość bilansowa netto	-	125	1 272	-	-	224	1 621
Stan na 31.12.2018							
Wartość bilansowa brutto	-	1 596	2 178	-	-	1	3 775
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 060)	(491)	-	-	-	(1 551)
Wartość bilansowa netto	-	536	1 687	-	-	1	2 224

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	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Koszt własny sprzedaży	-	2
Koszty ogólnego zarządu	857	727
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych WNiP	-	-
Inne	-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	857	729

Tabela nr 7 – Zmiany wartości niematerialnych w okresach 01.01.2019-31.12.2019 oraz 01.01.2018-31.12.2018

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytworzenia	Razem
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	-	536	1 687	-	-	1	2 224
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	13	18	-	-	245	276
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	(16)	(16)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	(6)	(6)
Amortyzacja (-)	-	(424)	(433)	-	-	-	(857)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	-	125	1 272	-	-	224	1 621
za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018	-	557	120	-	-	1 530	2 207
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	595	643	-	-	(495)	743
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	1	1 036	-	-	(1 034)	3
Amortyzacja (-)	-	(617)	(112)	-	-	-	(729)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	-	536	1 687	-	-	1	2 224

6.9 Rzeczowe aktywa trwałe

W związku z planowanym wykorzystaniem części budynku City One na potrzeby własne Grupy Archicom dokonano reklasyfikacji wskazanej części poniesionych nakładów z pozycji Nieruchomości Inwestycyjne do pozycji Rzeczowe Aktywa Trwałe w trakcie wytwarzania. Wartość nakładów poniesionych na potrzeby własne oszacowano na 19,5 mln złotych.

Powyżej opisana pozycja oraz budynek biurowy Liskego 7 zlokalizowany we Wrocławiu – aktualna siedziba Grupy Archicom – to główne pozycje rzeczowych aktywów trwałych. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w tabeli nr 26.

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

Tabela nr 8– Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 31.12.2019 oraz 31.12.2018

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto	6 595	13 974	3 557	1 478	1 859	19 640	47 103
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(663)	(6 317)	(2 364)	(883)	(1 199)	-	(11 426)
Wartość bilansowa netto	5 932	7 657	1 193	595	659	19 640	35 676
Stan na 31.12.2018							
Wartość bilansowa brutto	4 822	13 777	3 018	1 417	1 463	11	24 508
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(608)	(5 380)	(1 997)	(765)	(919)	-	(9 669)
Wartość bilansowa netto	4 214	8 397	1 021	652	544	11	14 839

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

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Koszt własny sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	1 850	1 387
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 850	1 387

Tabela nr 10 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 01.01.2019-31.12.2019 oraz 01.01.2018-31.12.2018

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	4 214	8 397	1 021	652	544	11	14 839
Zmiany zasad rachunkowości*	1 826	469	-	-	-	-	2 295
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 po zmianach zasad rachunkowości	6 040	8 866	1 021	652	544	11	17 134
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	556	190	315	156	1 217
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(53)	(210)	(4)	(73)	-	-	(340)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.) **	-	42	-	-	-	19 473	19 515
Amortyzacja (-)	(55)	(1 041)	(380)	(174)	(200)	-	(1 850)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	5 932	7 657	1 193	595	659	19 640	35 676
za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018	4 360	9 434	974	568	554	65	15 955
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	327	216	155	64	762
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(91)	(307)	(3)	-	(5)	-	(406)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	33	-	-	(118)	(85)
Amortyzacja (-)	(55)	(730)	(310)	(132)	(160)	-	(1 387)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	4 214	8 397	1 021	652	544	11	14 839

* Zmiana zasad rachunkowości spowodowana jest z rozpoznaniem prawa najmu długoterminowego powierzchni biurowej oraz prawa użytkowania aktywów wg MSSF 16.

** W związku z planowanym wykorzystaniem części budynku City One na potrzeby własne Grupy Archicom dokonano reklasyfikacji wskazanej części poniesionych nakładów z pozycji Nieruchomości Inwestycyjne do pozycji Rzeczowe Aktywa Trwałe w trakcie wytwarzania. Wartość nakładów poniesionych na potrzeby własne oszacowano na 19,5 mln złotych

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

6.10 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2019 wchodziły:

- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość City Forum ul. Traugutta Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Księcia Witolda Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Jedności Narodowej Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Wieruszowska Poznań

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2018 wchodziły:

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

Najistotniejsze zmiany pozycji Nieruchomości Inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

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

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

na Nieruchomości Sąsiadującej 3, zawartą pomiędzy Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o. a GNT Ventures West Forum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Umowa 3”),

- Umowę przyrzeczoną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych we Wrocławiu, tj. działek gruntu oznaczonych numerami: 12/34, 12/43, położonych w obrębie ewidencyjnym 0037 Muchobór Mały („Grunt”) wraz z prawem własności 7-kondygnacyjnego budynku biurowego posadowionego na Gruncie, znanego jako West House 1A („Budynek”), zawartą pomiędzy Strzegomska Nowa sp. z o.o. a GNT Ventures West Forum sp. z o.o. („Umowa 4”).

Strony ustaliły następującą wartość Transakcji:

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

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

W związku z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie oraz osiągnięciem istotnego poziomu komercjalizacji budynku City One we Wrocławiu sporządzona została wycena tej nieruchomości według stanu na 30 kwietnia 2019 roku. W związku z planowanym wykorzystaniem części budynku City One na potrzeby własne Grupy Archicom dokonano reklasyfikacji wskazanej części poniesionych nakładów z pozycji Nieruchomości Inwestycyjne do pozycji Rzeczowe Aktywa Trwałe w trakcie wytwarzania. Wartość nakładów poniesionych na potrzeby własne oszacowano na 19,1 mln złotych. Na dzień bilansowy, tj. na 31.12.2019 roku, została sporządzona powtórna wycena i wartości w sprawozdaniu finansowym zostały odpowiednio zaktualizowane.

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

Nieruchomość inwestycyjna Olimpia Port została sprzedana do kontrahenta zewnętrznego.

Lokale mieszkalne przy ul. Zaborowskiej w Warszawie zostały sprzedane do kontrahenta zewnętrznego.

Zakupiono nieruchomości inwestycyjne w Poznaniu, położone przy ul. Wieruszowskiej, ul. Żmigrodzkiej oraz ul. Miśnieńskiej – przedmiotem transakcji były budynki i budowle znajdujące się na ww. terenie.

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

Tabela nr 11 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 01.01.2019-31.12.2019 oraz 01.01.2018-31.12.2018

	01.01- 31.12.2019	01.01 - 31.12.2018
Wartość bilansowa na początek okresu	189 366	150 407
Zmiany zasad rachunkowości*	5 336	-
Wartość bilansowa na początek okresu po zmianach zasad rachunkowości	194 702	150 407
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Nabycie nieruchomości	40 032	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	42 094	42 902
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-
Zbycie nieruchomości (-)	(91 281)	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	(13 151)	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	19 801	(3 943)
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	192 197	189 366

* Zmiana zasad rachunkowości spowodowana jest z rozpoznaniem prawa użytkowania aktywów wg MSSF 16.

Zyski lub straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są przez Grupę w sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Wartość poszczególnych nieruchomości według hierarchii wycen do wartości godziwej kształtowała się na poszczególne dni bilansowe następująco:

Tabela nr 12– Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.12.2019					
Archicom Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji Sp. k.	nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie	-	-	1 346	1 346
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City One - pierwszy budynek kompleksu biurowego City Forum	-	-	85 750	85 750
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum		52 112	-	52 112
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Nieruchomość inwestycyjna przeznaczona pod zabudowę		4 912	-	4 912
Archicom Loft Platinum 1 Sp. z o.o.	Nieruchomość inwestycyjna - Teatr im. Grotowskiego			6 300	6 300
Archicom Polska S.A.	Nieruchomość inwestycyjna w Poznaniu			40 071	40 071
Altona Investments Sp. z o.o.	Nieruchomość inwestycyjna ul Jedności Narodowej Wrocław		1 706		1 706
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2019			58 730	133 467	192 197
31.12.2018					
Archicom S.A.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska Wrocław		4 022	-	4 022
	Nieruchomość gruntowa -usługowa przeznaczona do sprzedaży (kompleks Olimpia Port)				
Archicom Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji Sp. k.	nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie		-	1 341	1 341
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 5 Sp. k.	Nieruchomość przeznaczona pod budowę City Forum, ul Traugutta Wrocław, cz 1		61 776	-	61 776
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość przeznaczona pod budowę City Forum, ul Traugutta Wrocław, cz 2		30 255	-	30 255
Space Investment Strzegomska 2 Sp.z o.o. Sp. k.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.1		12 066	-	12 066
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.-Otyńska Sp. k.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul. Otyńska		4 067	-	4 067
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego Sp. z o.o.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.2		7 435	-	7 435
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	nieruchomość komercyjna West Forum 1A, ul. Strzegomska, Wrocław		-	64 942	64 942
Archicom Polska S.A.	Nieruchomości mieszkalne		1 756		1 756
Altona Investments Sp. z o.o.	Nieruchomość inwestycyjna ul Jedności Narodowej Wrocław		1 706		1 706
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2018			123 083	66 283	189 366

Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

- poziom 2

Wartość godziwa została określona za pomocą metody rynkowej, która odzwierciedla transakcje na podobnych nieruchomościach przeprowadzone w ostatnim okresie. Wartość tę skorygowano o czynniki związane z wycenianą nieruchomością, jednak ich wpływ na wycenę był znikomy.

- poziom 3

Wartość godziwa została określona za pomocą metody dochodowej, która uwzględnia przychody z najmu pomniejszone o koszty utrzymania nieruchomości, zdyskontowane stopą procentową, która pochodzi z analizy transakcji zaobserwowanych na rynku w ostatnim okresie. Szacowane wpływy z najmu uwzględniają aktualne obłożenie najmowanej powierzchni, szacowane przyszłe obłożenie, przyszłe zmiany stawek. Dane wejściowe do wyceny są nieobserwowalne. Najbardziej znaczące dane wejściowe to szacowane stawki za najem, założenia dotyczące obłożenia i stopa dyskontowa. Szacowana wartość godziwa wzrośnie, jeżeli szacowane stawki wzrosną, obłożenie wzrośnie, a stopa dyskontowa spadnie. Wycena jest wrażliwa na wszystkie te czynniki. Zarząd Spółki Dominującej uważa, że zakres możliwych alternatywnych założeń jest największy dla stawek i poziomu obłożenia i że te czynniki zależą od siebie na wzajem. Do wyceny przyjęto następujące wartości:

Tabela nr 13 – Charakterystyka danych wejściowych do wyceny nieruchomości komercyjnej Strzegomska Nowa Sp. z o.o. oraz Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. (budynek City One wchodzący w skład kompleksu City Forum)

	01.01-31.12.2019	01.01 - 31.12.2018
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.		
Szacowana stawka za najem m2 biura	-	11,13 EUR/m2
Obłożenie na dzień bilansowy	-	77,9%
Obłożenie na dzień zatwierdzenia Sprawozdania		
Stopa dyskontowa	-	8,0%
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.		
Szacowana stawka za najem m2 biura	14,55 EUR/m2	-
Obłożenie na dzień bilansowy	84,2%	-
Obłożenie na dzień zatwierdzenia Sprawozdania	97,5%	
Stopa dyskontowa	6,0%	-

Tabela nr 14 – Zmiana wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych z poziomu 3 wartości godziwej

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Saldo na początek okresu	66 283	71 062
Zyski (straty) ujęte w:		
Wynik Finansowy (+/-)	5	(4 779)
Zakup (+)	40 071	-
Zbycie lub przeniesienie do zapasów (-)	(64 942)	-
Przeniesienie do poziomu 3 (+)	92 050	-
Saldo na koniec okresu	133 467	66 283
Zysk (strata) ujęty w wyniku przypadający na nieruchomości pozostające w saldzie na dzień bilansowy.	25 143	(4 779)

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody z czynszów oraz ujęła w wyniku bezpośrednio koszty utrzymania nieruchomości w następującej wysokości:

Tabela nr 15 – Przychody z czynszów oraz bezpośrednio koszty utrzymania nieruchomości czynszowych

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Przychody z czynszów	3 410	6 288
Bepośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	1 727	2 453
Bepośrednie koszty operacyjne	1 727	2 453

Nieruchomości inwestycyjne oddawane są w najem na podstawie nieodwołalnych umów zawartych na okres 5-10 lat. Wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z leasingu operacyjnego nieruchomości przedstawia się następująco:

Tabela nr 16 – Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z nieruchomości inwestycyjnych

	01.01-31.12.2019	01.01 - 31.12.2018
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów wynajmu na dzień bilansowy:		
Płatne w okresie do 1 roku	6 750	3 452
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	29 474	10 850
Płatne powyżej 5 lat	1 372	-
Razem	37 596	14 302

6.11 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

6.11.1 Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC) – pozycje wykazane w tej kategorii jako dane porównywalne w ubiegłym roku były w całości wykazane w kategorii „Pożyczki i należności”.
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI)

Tabela nr 17 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.12.2019						
Aktywa trwale:						
Należności i pożyczki	9 430	-	-	-	-	9 430
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 690	-	-	-	37 173	43 863
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 153	-	-	-	-	130 153
Kategoria aktywów finansowych razem	146 273	-	-	-	37 173	183 446
Stan na 31.12.2018						
Aktywa trwale:						
Należności i pożyczki	295	-	-	-	-	295
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 038	-	-	-	44 981	55 019
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	131	-	131
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 792	-	-	-	-	165 792
Kategoria aktywów finansowych razem	176 125	-	-	131	44 981	221 237

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC) – pozycje wykazane w tej kategorii jako dane porównywalne w ubiegłym roku były w całości wykazane w kategorii „Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu”,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI).

Tabela nr 18 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.12.2019				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	198 267	-	-	198 267
Zobowiązania leasingowe	-	-	16 574	16 574
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania*	41 186	-	-	41 186
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	101 867	-	382 537	484 404
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	65 338	-	-	65 338
Zobowiązania leasingowe	-	-	2 020	2 020
Pochodne instrumenty finansowe	-	168	-	168
Kategoria zobowiązań finansowych razem	406 658	168	401 131	807 957
Stan na 31.12.2018				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	176 446	-	-	176 446
Zobowiązania leasingowe	-	-	43	43
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	24 164	-	-	24 164
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	50 035	-	309 484	359 519
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	90 134	-	-	90 134
Zobowiązania leasingowe	117	-	0	117
Pochodne instrumenty finansowe	-	339	-	339
Kategoria zobowiązań finansowych razem	340 896	339	309 527	650 762

* w całości kaucje otrzymane

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

6.11.2 Należności i pożyczki

Tabela nr 19 – Pożyczki udzielone

W bieżącym okresie Grupa udzieliła pożyczki długoterminowej o wartości nominalnej 7 115 tys złotych podmiotowi powiązanemu. W okresie porównywalnym nie występowały pożyczki udzielone:

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 31.12.2019					
Pożyczka oprocentowana	PLN	-	7 306	Wibor 3 M + marża	31-12-2023
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019		-	7 306		
Stan na 31.12.2018					
Pożyczka oprocentowana	PLN	-	-	-	-
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018			-		

6.12 Pochodne instrumenty finansowe

6.12.1 Instrumenty pochodne zabezpieczające

Grupa dąży do naturalnego ograniczenia wpływu ryzyka walutowego wynikającego ze zmienności kursu EUR/PLN na przyszłe przychody ze sprzedaży. Grupa zaciągnęła zobowiązanie finansowe w EUR – w walucie, od której uzależnione są jej przychody ze sprzedaży w części dotyczącej segmentu komercyjnego. Ponadto ryzyko walutowe związane z uruchamianiem kredytu walutowego na finansowanie nieruchomości inwestycyjnej w budowie ograniczone jest przez zawarcie transakcji zabezpieczających typu forward

Wszystkie instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej, ustalonej na podstawie danych pochodzących z rynku (kursy walut, stopy procentowe).

Tabela nr 20 – Pochodne instrumenty finansowe

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Aktywa obrotowe:		
Instrumenty pochodne zabezpieczające		131
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	-	131
Aktywa - instrumenty pochodne	-	131
Instrumenty pochodne długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe:		
Instrumenty pochodne zabezpieczające	168	339
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	168	339
Zobowiązania - instrumenty pochodne	168	339

Poszczególne klasy instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy pieniężne prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 21 – Pochodne instrumenty finansowe wg terminów realizacji

	Nominal transakcji w walucie (w tys.)	Wartość bilansowa instru- mentów*		Termin realizacji		Wpływ na wynik w okresie	
		Aktywa fi- nansowe	Zobowiąza- nia finansowe	od	do	od	do
Stan na 31.12.2019							
kontrakt typu forward [EUR]	600	-	52	2019-03-27	2020-01-15	2019-03-27	2020-01-15
kontrakt typu forward [EUR]	700	-	60	2019-04-04	2020-02-17	2019-04-04	2020-02-17
kontrakt typu forward [EUR]	700	-	56	2019-04-05	2020-03-16	2019-04-05	2020-03-16
Instrumenty pochodne zabezpieczające ra- zem		-	168				
Stan na 31.12.2018							
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	2 000	-	101	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	-	52	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	-	96	17-02-2015	31-12-2019	17-02-2015	31-12-2019
kontrakt typu forward [EUR]	400	-	24	17-02-2015	31-12-2019	17-02-2015	31-12-2019
kontrakt typu forward [EUR]	375	-	22	2018-04-12	2019-02-15	2018-04-12	2019-02-15
kontrakt typu forward [EUR]	100	-	6	2018-04-12	2019-03-15	2018-04-12	2019-03-15
kontrakt typu forward [EUR]	500	-	38	2018-04-12	2019-04-15	2018-04-12	2019-04-15
kontrakt typu forward [EUR]	500	27	-	2018-04-18	2019-01-15	2018-04-18	2019-01-15
kontrakt typu forward [EUR]	500	38	-	2018-05-24	2019-04-15	2018-05-24	2019-04-15
kontrakt typu forward [EUR]	500	66	-	2018-06-27	2019-05-15	2018-06-27	2019-05-15
Instrumenty pochodne zabezpieczające ra- zem		131	339				

* wartość godziwa

Grupa oczekuje przeprowadzenia wszystkich planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

6.12.2 Wpływ zabezpieczeń przepływów pieniężnych na pozostałe całkowite dochody oraz kapitał

W 2019 roku Grupa ujęła w pozostałych całkowitych dochodach zysk w kwocie 369 tys. PLN (za 2018 rok: stratę w kwocie -1 059 tys. PLN) z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne wynosił na dzień 31.12.2019: (-) 23 tys. PLN (na 31.12.2018: (-)2.547 tys. PLN).

Kwoty przeniesione z kapitału z aktualizacji wyceny instrumentów zabezpieczających do wyniku finansowego w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej, zostały ujęte w kosztach finansowych (za 2019 rok: 2 225 tys. PLN; za 2018 rok: 458 tys. PLN). Istotny wzrost kosztów finansowych w tej pozycji spowodowany jest zaprzestaniem stosowania rachunkowości zabezpieczeń z uwagi na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej West Forum 1A i pełnym rozliczeniem wszystkich otwartych pozycji w dacie sprzedaży, a nie w dacie optymalnej i przewidywanej do rozliczenia z punktu widzenia tych instrumentów.

Tabela nr 22 - Wpływ zabezpieczeń przepływów pieniężnych na kapitał oraz pozostałe całkowite dochody

	od 01.01 do 31.12.2019	ok 01.01 do 31.12.2018
Saldo kapitału na początek okresu	(2 547)	(2 147)
Zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(208)	(1 059)
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego - zabezpieczenie uznane za efektywne	2 579	458
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego - nieefektywność zabezpieczenia	-	-
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	40	201
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	(136)	(2 547)

Tabela nr 23 - Kwoty przeniesione z kapitału z aktualizacji wyceny do wyniku finansowego

	od 01.01 do 31.12.2019	ok 01.01 do 31.12.2018
Przychody		
Przychody ze sprzedaży	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	-	-
Przychody finansowe	-	-
Przychody razem	-	-
Koszty		
Koszty operacyjne	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	-
Koszty finansowe	2 579	458
Koszty razem	2 579	458
Wpływ na wynik finansowy	(2 579)	(458)

6.13 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela, a szczegółowy opis ryzyk zawarto w punkcie 6.33.

Tabela nr 24 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2019							
Kredyt bankowy *	Euro	Euribor 3M+marża	2020-03-30 / 2029-03-30	9 533	40 598		40 598
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2020-01-28	8	36	36	
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-12-01		802		802
Kredyt bankowy	PLN	Wibor 1M + marża	2021-12-31		6 747		6 747
Kredyt bankowy	PLN	Wibor 1M+marża	2020-09-25		9 200	9 200	0
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10		50 156	50 156	
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-13		50 504		50 504
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2023-06-14		59 616		59 616
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-09-01		5 096	96	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-01		5 079	5 079	0
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-01		6 401	151	6 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-02-01		6 375	125	6 250
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-08-01		11 521	271	11 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-08-01		11 474	224	11 250
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2019				9 541	263 605	65 338	198 267

* Zobowiązanie zostało aneksowane po dniu bilansowym. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji Grupa nie dysponuje harmonogramem spłat kredytu – zostanie on ustalony po konwersji na kredyt inwestycyjny przewidywanej na 31.12.2020.

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

Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych - cd

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2018							
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2019-12-31	9 270	39 863	39 863	0
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+marża	2020-01-28	108	464	428	36
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2020-03-30 / 2029-03-30	2 992	12 854		12 854
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	2019-06-30		1	1	
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	2020-10-23		27		27
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01		48 521	48 521	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10		60 472		60 472
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-13		50 285		50 285
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-04-11		376	376	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31		7 772		7 772
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-09-01		5 096	96	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-01		5 079	79	5 000
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-01		6 400	150	6 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-02-01		6 374	124	6 250
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-08-01		11 521	271	11 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-08-01		11 474	224	11 250
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2018				12 370	266 580	90 134	176 446

W 2018 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytu lub pożyczek. Jednocześnie Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów pożyczek i kredytów

6.14 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Tabela nr 25 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ

Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt zaciągnięty w BRE Bankiem Hipotecznym S.A. (obecnie mBank Hipoteczny SA) na realizację budynku biurowego Liskego 7.	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2.055.000 euro ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja.
Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie BNP Paribas Bank Polska S.A.) na realizację budynku biurowego West Forum IA (CRD/24135/07).	Hipoteka kaucyjna do wysokości 50.000.000 euro na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Strzegomskiej 140-146. Kredyt zamknięty w III kwartale 2019; również w III kwartale 2019 złożono wniosek o wykreślenie hipoteki.
Kredyt zaciągnięty w mBank SA na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI).	Hipoteka umowna łączna do kwoty 3.000.000 zł na będącej własnością spółki Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej w Gajkowie oraz na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, której użytkownikiem wieczystym jest większościowy właściciel spółki Archicom SA, tj. DKR Investment Sp. z o.o.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA.	Hipoteka łączna do kwoty 40.518.700 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 02.12.2016 roku). W III kwartale 2019 roku obligacje zostały wykupione i złożono wniosek o wykreślenie hipoteki.
Umowa Ramowa 09/013/15/Z/GX zawarta z mBank SA – limit gwarancyjny.	Hipoteka umowna łączna do wysokości 4.200.000 zł na nieruchomości będącej własnością spółki Grupy Archicom położonej we Wrocławiu, przy ulicy Rychtańskiej 5/ Ustronie 9.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA (obecnie Santander Bank Polska SA) na realizację inwestycji River Point budynek KM3.	Hipoteka umowna do kwoty 43.550.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty został w IV kwartale 2018, w I kwartale 2019 hipoteka została wykreślona.
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Księżno budynki P5, P6, P7.	Hipoteka umowna ustanowiona na pierwszym miejscu do kwoty 26.383.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty został w I kwartale 2019, w II kwartale 2019 hipoteka została wykreślona
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3,B4,B5.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 35.420.198 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty został w I kwartale 2019, w I kwartale 2019 hipoteka została wykreślona
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek B.	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka umowna do kwoty 18.200.000 PLN ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesiony został budynek B. 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. Hipoteka została ustanowiona w IV kwartale 2019 roku. Hipoteka umowna do sumy 35.200.000 EUR na nieruchomości City Forum budynek A. Hipoteka została ustanowiona w 4 kwartale 2019 roku.

Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką - cd

Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA (obecnie Santander Bank Polska S.A.) na realizację inwestycji Cztery Porty Roku budynki J11, J12, J13.	Hipoteka umowna do kwoty 53.629.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt został zamknięty w III kwartale 2019 roku; również w III kwartale 2019 roku hipoteka została wykreślona
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 58.002.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Alior Bank S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	Hipoteka umowna łączna do kwoty 84.285.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Wpisu dokonano w I kwartale 2019.
	Hipoteka umowna do kwoty 87.319.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Wniosek o ustanowienie hipoteki złożono w I kwartale 2019, wpisu dokonano w II kwartale 2019. Kredyt został zamknięty w IV kwartale 2019 roku i równocześnie został złożony wniosek o wykreślenie hipoteki.
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek A	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wniesiony zostanie budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka została ustanowiona w IV kwartale 2019 roku. Hipoteka umowna do kwoty 18.200.000,00 PLN ustanowiona na nieruchomości, na której wniesiony zostanie budynek A, wniosek został złożony w IV kwartale 2019 roku. Hipoteka umowna do sumy 35.200.000,00 EUR na nieruchomości City Forum budynek B. Hipoteka została ustanowiona w IV kwartale 2019 roku.
Kredyt zaciągnięty w Santander Bank Polska S.A. na realizację inwestycji Cztery Porty Roku budynki J16, J17, J18.	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki J16, J17, J18 inwestycji Cztery Porty Roku, na podstawie oświadczenia o hipotece z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia. Wpisu dokonano w IV kwartale 2019 roku.
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynki BL1, BL2	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki L1, L2 inwestycji Browary Wrocławskie, na podstawie oświadczenia o hipotece z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (wniosek o wpis został złożony w IV kwartale 2019).

*Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za IV kwartał 2019 nie zostały złożone wnioski o ustanowienie hipotek dotyczących umów kredytowych inwestycji Olimpia Port budynki M30-M33 (zakomunikowanej raportem bieżącym nr 46/2019) oraz Planty Raclawickie budynki R1-R4 (zakomunikowanej raportem bieżącym nr 66/2019). Wnioski zostaną złożone przed pierwszym uruchomieniem kredytu.

6.15 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Wartość aktywów zabezpieczających spłatę zobowiązań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela nr 26 – Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	31.12.2019	31.12.2018
Wartości niematerialne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	10 088	10 780
Nieruchomości inwestycyjne	139 208	148 208
Aktywa finansowe (inne niż należności)	-	-
Zapasy	188 569	147 742
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	29	996
Środki pieniężne	37 543	59 516
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	375 437	367 242

6.16 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

Tabela nr 27 – Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2019		31.12.2018	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	7 306	7 306	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	45 987	45 987	55 019	55 019
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	131	131
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 153	130 153	165 792	165 792
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	57 383	57 383	53 209	53 209
Dłużne papiery wartościowe	206 222	206 222	213 371	213 371
Zobowiązania leasingowe	18 594	18 594	160	160
Pochodne instrumenty finansowe	168	168	339	339
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	525 590	525 590	383 683	383 683

Grupa ustala wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w taki sposób, aby w jak największym stopniu uwzględnić czynniki pochodzące z rynku. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, pośrednio albo bezpośrednio,
- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Wycenę aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (w tym na poziomie 3) przeprowadza Dział Finansowy, a w przypadkach, które wymagają specjalistycznej wiedzy, podmiot zewnętrzny. Technika wyceny jest dobierana do indywidualnych cech wycenianego instrumentu, przy czym maksymalizuje się wykorzystanie informacji pochodzących z rynku. Zespół podlega bezpośrednio Dyrektorowi Finansowemu.

Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela pożyczek oraz należności. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Dla udzielonych pożyczek Grupa uznaje, że mają one niskie ryzyko kredytowe, jeżeli nie są przeterminowane na dzień oceny, pożyczkobiorca potwierdził saldo wierzytelności oraz sytuacja finansowa pożyczkobiorcy i wynik oczekiwany na realizowanych projektach pozwalają na spłatę pożyczki. Dla zobowiązań warunkowych i poręczeń Grupa przyjmuje, że ryzyko kredytowe jest niskie, jeżeli sytuacja finansowa spółek, którym zostało udzielone poręczenie, oceniona na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych i prognoz, nie budzi obaw. Przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności ujęcia odpisów na oczekiwane straty kredytowe.

W odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupy ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, dodatkowe informacje o metodach wyceny oraz poziomach wartości godziwej zaprezentowano poniżej.

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 wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie

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

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

b) Przekwalifikowanie

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

c) Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

d) Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa Kapitałowa nie wykazywała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w kwotach netto.

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 31.12.2019 wynosiła 24 915 tys. PLN (2018 rok: 22 482 tys. PLN). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 10 086 tys. PLN), oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 6 932 tys. PLN). 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 28 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

	31.12.2019	31.12.2018
	01.01.2019	01.01.2018
Stan na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 482	17 601
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 748	3 480
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	17 734	14 121
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(1 079)	3 499
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	(606)	114
Stan na koniec okresu	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 915	22 482
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 865	4 748
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	16 050	17 734

Tabela nr 29 – 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 31.12.2019						
Aktywa:	01.01.2019					31.12.2019
Nieruchomości inwestycyjne	5 915	(4 146)	-	-	-	1 769
Zapasy	8 754	1 332	-	-	-	10 086
Pozostałe aktywa	184	(53)	-	-	-	131
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	871	(132)	-	-	-	739
Pozostałe rezerwy	1 145	1 171	-	-	-	2 316
Pochodne instrumenty finansowe	645	-	(614)	-	-	31
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 972	822	-	-	-	2 794
Inne zobowiązania	371	(260)	-	-	-	111
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	2 625	4 313	-	-	-	6 938
Razem	22 482	3 047	(614)	-	-	24 915
Stan na 31.12.2018						
Aktywa:	01.01.2018					31.12.2018
Nieruchomości inwestycyjne	3 276	2 639	-	-	-	5 915
Zapasy	8 811	(57)	-	-	-	8 754
Pozostałe aktywa	620	(436)	-	-	-	184
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	796	75	-	-	-	871
Pozostałe rezerwy	389	756	-	-	-	1 145
Pochodne instrumenty finansowe	523	-	122	-	-	645
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	268	1 704	-	-	-	1 972
Inne zobowiązania	211	160	-	-	-	371
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	2 707	(82)	-	-	-	2 625
Razem	17 601	4 759	122	-	-	22 482

Tabela nr 30 – 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 31.12.2019						
Aktywa:	01.01.2019					31.12.2019
Nieruchomości inwestycyjne	842	4 463	-	-	-	5 305
Zapasy	2 680	118	-	-	-	2 798
Pozostałe aktywa	628	(70)	-	-	-	558
Zobowiązania:						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	444	(240)	-	-	-	204
Pozostałe zobowiązania	146	(146)	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	8	-	(8)	-	-	-
Razem	4 748	4 125	(8)	-	-	8 865
Stan na 31.12.2018						
Aktywa:	01.01.2018					31.12.2018
Nieruchomości inwestycyjne	227	615	-	-	-	842
Zapasy	2 223	457	-	-	-	2 680
Pozostałe aktywa	490	138	-	-	-	628
Zobowiązania:						0
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	333	111	-	-	-	444
Pozostałe zobowiązania	207	(61)	-	-	-	146
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	8	-	-	8
Razem	3 480	1 260	8	-	-	4 748

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 MSSF16. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie pozycje przekwalifikowane są do wyrobów gotowych.

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

Tabela nr 31 – Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	31.12.2019	31.12.2018
Materiały	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	723 217	618 846
Wyroby gotowe	200 748	97 289
Towary	-	-
Wartość bilansowa zapasów razem	923 965	716 135

Tabela nr 32 – Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujęte w sprawozdaniu finansowym

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Stan na początek okresu	1 095	1 357
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone lub wykorzystane w okresie (-)	(11)	(262)
Inne zmiany	-	-
Stan na koniec okresu	1 084	1 095

Tabela nr 33 - Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	31.12.2019	31.12.2018
Kredyt w Santander Bank Polska na realizację inwestycji Cztery Pory Roku bud. J11, J12, J13	-	24 576
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3, B4, B5	-	25 709
Kredyt w Banku Ochrony Środowiska S.A. na realizację inwestycji Księżno budynki P5, P6, P7	-	39 532
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20	26 189	6 061
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Forma bud. A3, A4, A5	-	31 791
Kredyt w Alior Bank na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	49 540	20 073
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Awipolis budynki L1, L2	24 060	-
Kredyt w Santander Bank Polska na realizację inwestycji Cztery Pory Roku bud. J16, J17, J18	25 664	-
Kredyt w BOŚ S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BL1, BL2	18 616	-
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M30, M31, M32, M33	23 437	-
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Planty Raławickie bud R1, R2, R3, R4	21 063	-
Wartość bilansowa zapasów razem	188 569	147 742

6.19 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Tabela nr 34 – Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	31.12.2019	31.12.2018
Należności długoterminowe	-	-
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	27 062	31 283
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(21 161)	(23 062)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	5 901	8 221
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	22	59
Inne należności	803	1 807
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(36)	(49)
Pozostałe należności finansowe netto	789	1 817
Należności finansowe	6 690	10 038
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	32 569	15 752
Przedpłaty i zaliczki	5 053	29 679
Pozostałe należności niefinansowe	1	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(450)	(450)
Należności niefinansowe	37 173	44 981
Należności krótkoterminowe razem	43 863	55 019

Poszczególne pozycje zostały szerzej omówione w kolejnych tabelach.

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych (tj. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych):

Tabela nr 35 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Stan na początek okresu	23 111	8 853
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	962	15 206
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(12)	(945)
Odpisy wykorzystane (-)	(2 864)	(3)
Inne zmiany	-	-
Stan na koniec okresu	21 197	23 111

W roku 2018 grupa naliczyła kary umowne podwykonawcy w związku z wypowiedzeniem przez podmioty z Grupy umów na prace budowlane. Jednocześnie zostały utworzone odpisy na należności w kwocie 15 167 tys. zł związane ze słabym standingiem finansowym podwykonawcy. W roku 2019 część odpisów zawiązanym w latach ubiegłych została wykorzystana.

Należności krótkoterminowe z wyszczególnieniem pozycji zaległych przedstawiono w poniższych tabelach:

Tabela 36 – Bieżące i zaległe krótkoterminowe należności finansowe

	31.12.2019		31.12.2018	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	14 712	10 034	10 997	20 712
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(8 618)	(9 597)	(3 342)	(19 721)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	6 094	437	7 655	991
Pozostałe należności finansowe	3 105	36	493	62
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	(2 946)	(36)	-	(49)
Pozostałe należności finansowe netto	159	-	493	13
Należności finansowe	6 253	437	8 148	1 004

Tabela 37 – Analiza wiekowania zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem aktualizacyjnym

	31.12.2019		31.12.2018	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	149	-	278	-
od 1 do 6 miesięcy	194	-	626	10
od 6 do 12 miesięcy	45	-	24	-
powyżej roku	49	-	63	3
Zaległe należności finansowe	437	-	991	13

Tabela nr 38 - Należności stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

	31.12.2019	31.12.2018
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny S.A. (ul. Liskego)	29	61
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny Raiffeisen Polbank S.A. (obecnie BGŻ BNP Paribas S.A., dotyczy West Forum IA)	-	935
Stan na koniec okresu	29	996

6.20 Środki pieniężne

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

Tabela nr 39 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	32 659	12 734
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	4 388	328
Środki pieniężne w kasie	25	25
Depozyty krótkoterminowe	55 668	93 356
Inne *	37 413	59 349
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	130 153	165 792

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

Tabela nr 40 - Środki pieniężne podlegające ograniczeniom w dysponowaniu

	31.12.2019	31.12.2018
Rachunki powiernicze i zablokowane (w tym split payment - VAT)	37 370	58 332
Kaucje	173	1 184
Wartość bilansowa środków pieniężnych razem	37 543	59 516

6.21 Kapitał własny

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 257.422.980,00 zł i dzielił się na 25.742.298 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Tabela nr 41 – Kapitał podstawowy jednostki dominującej

	31.12.2019	31.12.2018
Liczba akcji	25 742 298	25 742 298
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	257 422 980	257 422 980

W okresie od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku nie dokonano zmian w kapitale podstawowym Spółki dominującej.

Tabela nr 42 – Akcje (udziały) własne pozostające w posiadaniu jednostki lub jej jednostek powiązanych

	31.12.2019		31.12.2018	
	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia
Archicom S.A.	71 955	962	71 955	962
Stan na koniec okresu	71 955	962	71 955	962

6.22 Udziały niedające kontroli

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

Tabela nr 43 – Zestawienie zmian udziałów nie dających kontroli oraz wybranych pozycji sprawozdań finansowych spółki Archicom Polska S.A.

	2019-12-31	31.12.2018
Udziały niedające kontroli (% głosów)	20,0%	20,0%
Udziały niedające kontroli (% udziałów własnościowych)	20,0%	20,0%
	2019-12-31	31.12.2018
Aktywa trwałe	127 449	34 678
Aktywa obrotowe	199 858	215 880
Aktywa razem	327 307	250 558
Zobowiązania długoterminowe	70 046	57 194
Zobowiązania krótkoterminowe	106 696	45 071
Zobowiązania razem	176 742	102 265
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	120 436	118 619
Udziały niedające kontroli	30 129	29 674
	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	70 431	117 352
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	7 714	12 088
Zysk (strata) netto przypadający podmiotom niekontrolującym	1 930	3 024
Zysk (strata) netto, w tym:	9 644	15 112
Zysk (strata netto) z działalności kontynuowanej	9 644	15 112
Zysk (strata netto) z działalności zaniechanej	-	-
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	7 714	12 088
Całkowite dochody przypadające podmiotom niekontrolującym	1 930	3 024
Całkowite dochody	9 644	4 054
Dywidendy wypłacone podmiotom niekontrolującym	1 475	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	35 078	42 637
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej, w tym:	(63 209)	(28 257)
- saldo pożyczek ze spółkami Grupy Archicom S.A.*	(39 000)	(30 000)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej, w tym:	(10 846)	33 675
- dywidenda wypłacona dla Archicom S.A.*	(5 898)	-
- dywidenda wypłacona udziałowcowi niekontrolującemu	(1 475)	-
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(38 977)	48 055

*pozycje eliminowane w ramach wyłączeń konsolidacyjnych

6.23 Świadczenia i rezerwy pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela nr 44 – Koszty świadczeń pracowniczych

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Koszty wynagrodzeń	29 380	22 912
Koszty ubezpieczeń społecznych	4 740	3 391
Koszty programów płatności akcjami	-	(160)
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	145	247
Koszty świadczeń pracowniczych razem	34 265	26 390

Tabela nr 45 – Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	Zobowiązania i rezerwy	
	31.12.2019	31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 699	2 029
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 569	1 392
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 152	852
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 420	4 273
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	823	697
Pozostałe rezerwy	3	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	826	697
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	6 246	4 970

6.24 Pozostałe rezerwy

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

Tabela nr 46 – Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-	294	98
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	816	569	1 804	1 660
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	10 582	4 398	121	8 467
Pozostałe rezerwy razem	11 398	4 967	2 219	10 225

Główną pozycją innych rezerw Grupy na dzień 31.12.2019 są rezerwy na prace budowlane i koszty bezpośrednie w kwocie 7 774 tys. złotych oraz rezerwy z tytułu napraw gwarancyjnych w kwocie 2620 tys. złotych. W roku 2018 główną pozycją innych rezerw była rezerwa na zobowiązania z tytułu podatku dochodowego z odsetkami na kwotę 7 594 tys. złotych (szerzej opisane w nocie 6.30 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za rok 2018).

Tabela nr 47 – Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2019					
Stan na początek okresu	98	2 229	-	12 865	15 192
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	216	2 403	-	22 257	24 876
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(1 455)	-	(10 269)	(11 724)
Wykorzystanie rezerw (-)	(20)	(557)	-	(14 784)	(15 361)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	50	50
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	584	584
Stan rezerw na dzień 31.12.2019 roku	294	2 620	-	10 703	13 617
za okres od 01.01 do 31.12.2018					
Stan na początek okresu	-	1 463	-	1 636	3 099
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	98	2 373	-	22 778	25 249
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(1 345)	-	(6 244)	(7 589)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	(262)	-	(4 855)	(5 117)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	(450)	(450)
Stan rezerw na dzień 31.12.2018 roku	98	2 229	-	12 865	15 192

Opis innych rezerw na koniec okresu zawarto w komentarzu do tabeli 46.

6.25 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Tabela nr 48 – Zobowiązania długoterminowe

	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	13 647	-
Kaucje otrzymane	27 539	24 164
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	41 186	24 164

W pozycji „Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych” zaprezentowano długoterminową część zobowiązania z tytułu odroczonej płatności za nieruchomości przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu.

Tabela nr 49 – Zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	87 434	49 836
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	13 647	-
Inne zobowiązania finansowe	787	199
Zobowiązania finansowe	101 868	50 035
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	5 108	5 879
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	376 688	302 741
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	740	864
Zobowiązania niefinansowe	382 536	309 484
Zobowiązania krótkoterminowe razem	484 404	359 519

W pozycji „Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych” zaprezentowano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu odroczonej płatności za nieruchomości przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu.

Tabela nr 50 – 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	
	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Wrocław:		
Olimpia Port	79 763	63 280
Browary Wrocławskie	69 642	10 332
Cztery Pory Roku	49 469	10 435
Słoneczne Stabłowice	49 188	17 312
Forma	40 809	60 957
Czwarty Wymiar	11 798	10
River Point	8 863	29 297
Księżno	5 325	28 807
Awipolis	2 580	-
Akacjowy Zakątek	1 167	-
Młodnik	1 151	29 116
Róży Wiatrów	722	2 128
Na Ustroniu	612	20 443
Księcia Witolda	203	72
Ogrody Hallera	85	142
Poznań		
Przylesie Marcecin	52 252	12 428
Gdynia:		
Rozewska	-	16 584
Łódź:		
Osiedle Łąkowa	2 907	1 387
Poleskie Ogrody	152	
Kraków:		
Nowe Dąbie	-	11
RAZEM	376 688	302 741

6.26 Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Tabela nr 51 – Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Rozliczenia międzyokresowe czynne				
Czynsze najmu	-	-	168	1 246
Provizje związane z komercjalizacją nieruchomości inwestycyjnych	248	-	1 155	-
Inne koszty opłacone z góry	1 671	1 738	402	58
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 919	1 738	1 725	1 304
Rozliczenia międzyokresowe bierne				
Dotacje otrzymane	115	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	24	-	-	-
Inne rozliczenia	-	-	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	139	-	-	-

6.27 Przychody i koszty operacyjne

Tabela nr 52 – Koszty według rodzaju ujęte w sprawozdaniu finansowym

	31.12.2019	31.12.2018
Amortyzacja	2 707	2 116
Świadczenia pracownicze	34 265	26 390
Zużycie materiałów i energii	22 011	7 934
Usługi obce	420 293	390 564
Podatki i opłaty	4 378	6 651
Pozostałe koszty rodzajowe	7 395	9 013
Koszty według rodzaju razem	491 049	442 668
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	388	3
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(83 213)	(44 633)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	408 224	398 038

Tabela nr 53 – Pozostałe przychody operacyjne ujęte w sprawozdaniu finansowym

	31.12.2019	31.12.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 086	195
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności	12	945
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	195	-
Naliczone oraz otrzymane kary i odszkodowania	665	23 191
Dotacje otrzymane	45	-
Inne przychody operacyjne	1 502	620
Pozostałe przychody operacyjne razem	4 505	24 951

Tabela nr 54 – Pozostałe koszty operacyjne ujęte w sprawozdaniu finansowym

	31.12.2019	31.12.2018
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	152	29
Odpisy aktualizujące wartość należności	962	15 206
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
Utworzenie rezerw	-	1 069
Zapłacone kary i odszkodowania	352	1 435
Koszty ulepszeń i remontów Nieruchomości Inwestycyjnych	1 771	1 866
Zapłata z tytułu solidarnej odpowiedzialności wobec podwykonawców	314	2 965
Przekazane darowizny	279	-
Odpisy aktualizujące wartość aktywów w związku ze sprzedażą NI	1 246	-
Inne koszty operacyjne	1 582	1 085
Pozostałe koszty operacyjne razem	6 659	23 655

6.28 Przychody i koszty finansowe

Tabela nr 55 – Przychody finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	31.12.2019	31.12.2018
Odsetki od lokat, pożyczek i obligacji	1 450	1 696
Pozostałe odsetki	1 085	15
Różnice kursowe	532	199
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	-	-
Inne przychody finansowe	339	482
Przychody finansowe razem	3 406	2 392

Tabela nr 56 – Koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	31.12.2019	31.12.2018
Odsetki od lokat, pożyczek, kredytów i obligacji	2 606	1 311
Pozostałe odsetki	633	147
Zobowiązania z tyt. leasingu	822	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające oraz przekwalifikowanie rachunkowości zabezpieczeń do wyniku w związku ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnej West Forum	2 225	458
Zyski i straty z tytułu różnic kursowych	942	702
Koszty związane z pozyskaniem finansowania (pro wizje, gwarancje, poręczenia)	450	1 416
Dyskonto zobowiązania z tyt. odroczonej płatności Archicom Polska S.A. (dawniej: mLocum S.A.)	-	2 327
Inne koszty finansowe	588	141
Koszty finansowe razem	8 266	6 502

6.29 Podatek dochodowy

Tabela nr 57 – Podatek dochodowy

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Podatek bieżący		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	21 357	19 558
Rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z odsetkami	(7 594)	7 594
Podatek bieżący razem	13 763	27 152
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	1 079	(3 499)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony razem	1 079	(3 499)
Podatek dochodowy razem	14 842	23 653

W marcu 2019 roku spółka Archicom S.A. (dalej: Spółka) otrzymała protokół z badania ksiąg podatkowych sporządzony w związku z prowadzonym przez dolnośląski Urząd Celno-Skarbowy (UCS) we Wrocławiu postępowaniem kontrolnym w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2013r. Z protokołu wynikało m.in. iż zdaniem UCS Spółka zawyżyła koszty uzyskania przychodów z tytułu odsetek od obligacji oraz ujęła jako koszt uzyskania przychodów odsetki od pożyczek udzielonych w warunkach niedostatecznej kapitalizacji. Spółka nie zgodziła się z ustaleniami organu i złożyła zastrzeżenia do ustaleń zawartych w protokole, natomiast kierując się zasadą ostrożności Zarząd Spółki podjął decyzję o zawiązaniu rezerwy na poczet dodatkowego zobowiązania. Biorąc pod uwagę fakt, że postępowanie nie zostało jeszcze zakończone oraz potencjalny czas trwania ewentualnego postępowania odwoławczego przed kolejnymi instancjami Zarząd zdecydował o zaklasyfikowaniu rezerwy jako długoterminowej. Zaprezentowana wartość 7 594 tys. złotych w 2018 roku stanowiła wycenę zobowiązania na dzień bilansowy, czyli sumę zobowiązania podatkowego w wysokości 5.735 tys. złotych oraz naliczonych na dzień bilansowy odsetek w wysokości 1.859 tys. złotych. 11 grudnia 2019 roku Naczelnik Dolnośląskiego

Urzędu Skarbowego we Wrocławiu wydał decyzję umarzającą ww. postępowanie, tym samym w grudniu 2019 roku spółka rozwiązała rezerwę na podatek dochodowy, o której mowa powyżej.

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19% od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przedstawia się następująco:

Tabela nr 58 – Uzgodnienie podatku dochodowego do stawki jednostki dominującej

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Wynik przed opodatkowaniem	112 672	79 679
Stawka podatku stosowana przez spółkę dominującą	19,0%	19,0%
Podatek dochodowy według stawki krajowej Spółki dominującej	21 408	15 139
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	21 408	15 139
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	(632)	691
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(2 107)	(5 298)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 655	6 885
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	-	(1 358)
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczonego od strat podatkowych (+)	2 112	-
Korekty/rezerwy na korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	(7 594)	7 594
Uzgodnienia podatku razem	(6 566)	8 514
Podatek dochodowy	14 842	23 653
Zastosowana stawka podatkowa	13,17%	29,69%

6.30 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Wyliczenie zysku na 1 akcję zaprezentowano poniżej:

Tabela nr 59 – Zysk na jedną akcję

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 633 539
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 633 539
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	95 900	53 002
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	95 900	53 002
Działalność kontynuowana		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,74	2,07
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,74	2,07
Działalność zaniechana		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,74	2,07
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,74	2,07
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,74	2,07
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,74	2,07

Dywidenda z zysku 2018

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

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

Zaliczka na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2019

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

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

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

6.31 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- Art- Hotel sp. z o. o.
- Archicom Development Sp. z o. o.
- Archicom Property Sp. z o.o. w likwidacji (zlikwidowana w 2018)
- DKR Holding Sp. z o.o. – Property - sp. k.
- DKR Holding Sp. z o.o. – Przedszkole – S.K.A.
- DKR Holding Sp. z o. o.
- DKR Invest S.A.
- DKR Investment Sp. z o. o.
- Camera Nera Sp. z o.o.
- SK Inwestycje Sp. z o.o.

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

- Dorota Jarodzka-Śródka
- Kazimierz Śródka
- Rafał Jarodzki
- Tomasz Sujak
- Paweł Ruszczak (do 17 września 2019)
- Krzysztof Andrulowicz (począwszy od 10 maja 2018 r. do 26 listopada 2019)
- Artur Więznowski (począwszy od 18 września 2019 roku)
- Tomasz Ślęzak (począwszy od 27 listopada 2019 roku)
- Krzysztof Suskiewicz
- Tadeusz Nawracaj
- Konrad Płochocki
- Artur Olender
- Jędrzej Śródka
- Marek Gabryjelski

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin kluczowego personelu kierowniczego:

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

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

Tabela nr 60 – Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 810	2 465
Pozostałe świadczenia *	1 475	2
Razem	6 285	2 467

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

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

Tabela nr 61 – Sprzedaż i należności z jednostkami stowarzyszonymi i powiązanimi

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	47	54	3	3
Kluczowego personelu kierowniczego	1	6	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	10 418	2 366	345	134
Razem	10 466	2 426	348	137

Wykazane przychody do pozostałych podmiotów powiązanych dotyczą sprzedanych lokali w inwestycji przy ul. Księcia Witolda we Wrocławiu. Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanimi zrealizowano na warunkach rynkowych.

Tabela nr 62 – Zakupy i zobowiązania z jednostkami stowarzyszonymi i powiązanimi

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Zakup od:				
Jednostki dominującej	55	2 231	28	847
Kluczowego personelu kierowniczego	708	987	33	2
Pozostałych podmiotów powiązanych	406	469	11	12
Razem	1 169	3 687	72	861

W okresie sprawozdawczym spółka z Grupy udzieliła podmiotowi powiązanemu SK Inwestycje Sp. z o.o. pożyczki o wartości nominalnej 7 115 tys. złotych, której szczegółowe warunki zostały wskazane w nocie 6.12.2 (Tabela 12). Na dzień bilansowy została przeprowadzona analiza odzyskiwalności pożyczki, która nie wykazała konieczności ujęcia odpisu na straty kredytowe.

6.32 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

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

Tabela nr 63 – Zestawienie umów gwarancji finansowych

	31.12.2019	31.12.2018
Poręczenie spłaty zobowiązań	146 138	95 271
Gwarancje udzielone	11 344	11 454
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Gwarancje finansowe razem	157 481	106 725

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. Szczegółowe zestawienie udzielonych poręczeń i gwarancji wykazano w punkcie 4.5 Sprawozdania Zarządu z działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za rok 2019.

6.33 Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Grupa Kapitałowa narażona jest na wiele ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie nr 6.11.

Ryzykami dotyczącymi instrumentów finansowych, na które narażona jest Grupa są:

- ryzyko rynkowe obejmujące ryzyko walutowe oraz ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe
- ryzyko płynności.

Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Ponadto Spółka dominująca wyznaczyła formalnie część instrumentów pochodnych jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych zgodnie z wymogami MSSF 9 (instrumenty pochodne zabezpieczające). Wpływ stosowanej rachunkowości zabezpieczeń na pozycje skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz pozostałych całkowitych dochodów przedstawiono w nocie nr 6.12.

Poniżej przedstawiono i skwantyfikowano najbardziej znaczące ryzyka dotyczące instrumentów finansowych, na które narażona jest Grupa. Pozostałe ryzyka, w tym w szczególności ryzyko związane z rozprzestrzenieniem się koronawirusa COVID-19, zaprezentowano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w punkcie 5.5.

6.33.1 Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. W związku z tym, że Grupa uzyskuje część przychodów z tytułu najmu w EUR, będzie spłacać kredyty w EUR oraz ponosić w tej walucie koszty odsetkowe, ma otwartą ekspozycję na ryzyko walutowe. W celu ograniczenia ryzyka walutowego, jeśli to możliwe, waluta zobowiązania kredytowego jest powiązana z walutą uzyskiwanych przychodów. Ponadto analizowana jest wrażliwość wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w zależności od wahań kursu EUR do PLN. Ponadto ryzyko walutowe związane z uruchamianiem kredytu walutowego na finansowanie nieruchomości inwestycyjnej w budowie w pewnym zakresie ograniczone jest przez zawarcie transakcji zabezpieczających typu forward.

Tabela nr 64 – Zestawienie aktywów oraz zobowiązań w walutach obcych

	Wartość wyrażona w walucie		Wartość po przeliczeniu
	tys. EUR	pozostałe waluty	
Stan na 31.12.2019			
Aktywa finansowe (+):			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 030	-	4 388
Zobowiązania finansowe (-):			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	(9 541)	-	(40 630)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(8 511)	-	(36 242)
Stan na 31.12.2018			
Aktywa finansowe (+):			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	76	-	328
Zobowiązania finansowe (-):			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	(12 370)	-	(53 191)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(12 294)	-	(52 863)

Pochodne instrumenty finansowe (aktywa oraz zobowiązania finansowe), które stanowią dla Grupy ekspozycję na ryzyko walutowe przedstawia poniższa tabela. Szczegółowe informacje o wartości nominalnej instrumentów pochodnych zostały zaprezentowane w nocie 6.12.

Tabela nr 65 – Zestawienie instrumentów pochodnych w walutach obcych

	Wartość bilansowa w PLN	
	EUR	
Stan na 31.12.2019		
Pochodne instrumenty finansowe		
Aktywa finansowe (+)	-	
Zobowiązania finansowe (-)	(168)	
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(168)	
Stan na 31.12.2018		
Pochodne instrumenty finansowe		
Aktywa finansowe (+)	131	
Zobowiązania finansowe (-)	(339)	
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(208)	

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Grupy oraz wahań kursu EUR do PLN.

Analiza wrażliwości zakłada wzrost lub spadek kursów EUR/PLN o 10% w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe.

Należy wziąć pod uwagę, że instrumenty pochodne walutowe kompensują efekt wahań kursów, a zatem przyjmuje się, że ekspozycja na ryzyko dotyczy instrumentów finansowych posiadanych przez Grupę na poszczególne dni bilansowe i jest korygowana o pozycję w instrumentach pochodnych.

Tabela nr 66 – Ekspozycja posiadanych instrumentów finansowych na ryzyko kursowe

Wahania kursu		Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		EUR	razem	EUR	razem
Stan na 31.12.2019					
Wzrost kursu walutowego	10%	(4 063)	(4 063)	-	-
Spadek kursu walutowego	-10%	4 063	4 063	-	-
Stan na 31.12.2018					
Wzrost kursu walutowego	10%	(1 300)	(1 300)	(4 011)	(4 011)
Spadek kursu walutowego	-10%	1 300	1 300	4 011	4 011

Ekspozycja na ryzyko walutowe ulega zmianom w ciągu roku w zależności od wolumenu transakcji przeprowadzanych w walucie. Tym samym powyższą analizę wrażliwości można uznać za określone skalą analizowanej zmiany oszacowanie ekspozycji Grupy na ryzyko walutowe na dzień bilansowy.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe (obligacje),
- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.

W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej Grupa, do momentu sprzedaży Nieruchomości Inwestycyjnej West Forum 1A, stosowała kontrakty IRS. Na dzień bilansowy Grupa nie posiada takich instrumentów.

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej. Kalkulację przeprowadzono na podstawie zmiany średniej stopy procentowej obowiązującej w okresie o (+/-) 1p.p (na podstawie zmienności WIBOR 3M w ostatnich 5 latach) oraz w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

Tabela nr 67 – Ekspozycja na ryzyko wahań stopy procentowej

Wahania stopy procentowej		Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Wzrost stopy procentowej	1%	(2 636)	(2 484)	-	97
Spadek stopy procentowej	-1%	2 636	2 484	-	(97)

6.33.2 Ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych i zobowiązań pozabilansowych:

Tabela nr 68 – Ekspozycja na ryzyko kredytowe

	31.12.2019	31.12.2018
Pożyczki	7 306	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	6 690	10 038
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 153	165 792
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	157 481	106 725
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	301 630	282 555

Grupa monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe. W przypadku umów najmu Grupa standardowo wymaga zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej lub kaucji, wysokość zabezpieczenia jest uzależniona od oceny ryzyka kredytowego związanego z daną transakcją.

W przypadku transakcji z osobami fizycznymi Grupa przenosi własność lokali mieszkalnych po zapłacie przez klienta 100% ceny za dany lokal.

W ocenie Zarządu Spółki dominującej powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej. Powyższą ocenę należy jednak definiować w kontekście niepewności i nieznanymi skutków obecnej pandemii wywołanej przez COVID 19.

Analizę należności jako najistotniejszej kategorii aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, pod kątem zalegania oraz strukturę wiekową należności zaległych nie objętych odpisem przedstawiono w nocie 6.19, tabele 35 i 36.

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem lub grupą kontrahentów o podobnych cechach. W oparciu o historycznie kształtujące się tendencje zalegania z płatnościami, zaległe należności nie objęte odpisem nie wykazują znacznego pogorszenia jakości - większość z nich mieści się w przedziale do miesiąca i nie zachodzą obawy co do ich ściągłości.

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, rynkowych papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych uznawane jest za nieistotne ze względu na wysoką wiarygodność podmiotów będących stroną transakcji, do których należą przede wszystkim banki.

Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych narażonych na ryzyko kredytowe zostały szczegółowo omówione w nocie 6.19

6.33.3 Ryzyko płynności

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach dwumiesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane jest z płynnymi inwestycjami i stanem wolnych środków finansowych.

Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Grupy z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

Tabela nr 69 – Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2019						
Kredyty w rachunku kredytowym	36	-	7 549	-	40 598 *	48 183
Kredyty w rachunku bieżącym	9 200	-	-	-	-	9 200
Dłużne papiery wartościowe	3 293	52 809	90 504	59 616	0	206 222
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	12 529	52 809	98 053	59 616	40 598	263 605
Stan na 31.12.2018						
Kredyty w rachunku kredytowym	1 931	38 361	63	-	12 854	53 209
Dłużne papiery wartościowe	1 321	48 521	95 744	67 785	-	213 371
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 252	86 882	95 807	67 785	12 854	266 580

* Zobowiązanie kredytowe zostało aneksowane po dniu bilansowym. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji spółka nie dysponuje harmonogramem spłat kredytu – zostanie on ustalony po konwersji na kredyt inwestycyjny przewidywanej na 31.12.2020.

W tabeli wykazano wartość umowną zobowiązań, bez uwzględnienia skutków dyskonta w związku z wyceną zobowiązań według zamortyzowanego kosztu, stąd prezentowane kwoty mogą odbiegać od ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Na dzień bilansowy przepływy z tytułu instrumentów pochodnych przedstawiają się następująco (w przypadku instrumentów pochodnych rozliczanych w kwotach brutto, osobno zaprezentowano wpływy i wydatki):

Tabela nr 70 – Przepływy z tytułu instrumentów pochodnych

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdys- kontowa- niem
	do 6 m- cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2019						
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto:						
Wydatki (-)	-	-	-	-	-	-
Wpływy (+)	-	-	-	-	-	-
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto razem	-	-	-	-	-	-
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach netto (wpływy (+)/ wydatki (-))	(168)	-	-	-	-	(168)
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	(168)	-	-	-	-	(168)
Stan na 31.12.2018						
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto:						
Wydatki (-)	-	-	-	-	-	-
Wpływy (+)	-	-	-	-	-	-
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto razem	-	-	-	-	-	-
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach netto (wpływy (+)/ wydatki (-))	(291)	(35)	-	-	-	(326)
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	(291)	(35)	-	-	-	(326)

Na poszczególne dni bilansowe Grupa Kapitałowa posiadała ponadto wolne limity kredytowe w rachunkach bieżących w następującej wartości:

Tabela nr 71 – Wolne limity kredytowe w rachunkach bieżących

	31.12.2019	31.12.2018
Przyznane limity kredytowe	15 000	15 000
Wykorzystane kredyty w rachunku bieżącym	(9 200)	0
Wolne limity kredytowe w rachunku bieżącym	5 800	15 000

6.34 Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla udziałowców i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Grupy.

Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych korygowanych o kapitał z wyceny instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy pieniężne. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Grupa oblicza wskaźnik Długu netto do Kapitału Własnego. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie wyższym niż 0,8.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Grupa oblicza wskaźnik Długu netto (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych pomniejszonych o środki pieniężne) do EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji).

Zarówno Grupa jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

Tabela nr 72 – Kalkulacja wskaźników zadłużenia

	31.12.2019	31.12.2018
A. Zobowiązania finansowe	282 367	267 079
B. Zobowiązania z tytułu zakupu gruntów	46 552	66
C. Zobowiązania do mBank S.A. z tytułu zapłaty za Archicom Polska S.A.	0	0
D. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 153	165 792
Dług netto (A+B+C-D)	198 766	101 353
Kapitał własny ogółem	543 440	491 046
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	36,58%	20,64%
EBITDA	120 317	85 905
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	1,65	1,18

6.35 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości

W dniu 26 lutego 2020 r. Archicom Nieruchomości 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Sprzedawca”) zawarła z osobą prawną przedwstępną umowę dotyczącą sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Gen. Romualda Traugutta, o powierzchni ok. 4.500 m², zabudowanej budynkiem biurowym (City One), o powierzchni zabudowy ok. 2.000 m² i powierzchni najmu ok. 12.000 GLA, oraz innymi budowlami, z uwzględnieniem nieruchomości niezbędnych do eksploatacji budynku. Na podstawie przyrzeczonej umowy sprzedaży Sprzedawca przeniesie na rzecz nabywcy w szczególności także prawa i obowiązki z umów najmu lokali znajdujących się w obrębie nieruchomości, z uwzględnieniem zabezpieczeń ustanowionych przez najemców.

Przedwstępna umowa sprzedaży zawiera typowe dla tego typu transakcji postanowienia, w tym dotyczące oświadczeń i zapewnień stron oraz odpowiedzialności stron.

Stosownie do przedwstępnej umowy sprzedaży Archicom S.A. zobowiązał się do udzielenia poręczenia za zobowiązania Sprzedawcy dotyczące zapłaty kar umownych przewidzianych w powołanej umowie. Wysokość kar umownych nie przekracza kwoty 2 mln EUR, która to kwota będzie stanowić maksymalną kwotę odpowiedzialności Sprzedawcy, a dalej idące roszczenia stron są wyłączone.

Przedwstępna umowa sprzedaży przewiduje, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi nie później niż do dnia 31 stycznia 2021 r., z zastrzeżeniem uprzedniego spełnienia się albo zrzeczenia się określonych warunków zawieszających (w tym warunków związanych z uzyskaniem stosownych interpretacji podatkowych).

Sprzedaż nieruchomości nastąpi na warunkach rynkowych, z zastrzeżeniem, że ostateczna cena za zbywaną nieruchomość wyniesie około 34 mln EUR i zostanie wskazana w przyrzeczonej umowie sprzedaży, a przedwstępna umowa sprzedaży zawiera wytyczne, w oparciu o które dojdzie do ustalenia ostatecznej ceny w przyrzeczonej umowie sprzedaży.

Rozpoczęcie przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem długoterminowym Spółki

W dniu 13 stycznia 2020 roku Zarząd jednostki dominującej podjął w porozumieniu z DKR Investment sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A., większościami akcjonariuszami Grupy, decyzję o rozpoczęciu przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem długoterminowym Grupy.

Zarząd Grupy rozważy różne opcje strategiczne, w tym poszukiwanie inwestora lub inwestorów strategicznych, partnera strategicznego, strategicznej zmiany w strukturze aktywów lub strukturze własnościowej z zastrzeżeniem uwzględnienia innych, niewymienionych opcji strategicznych, które mogą się pojawić w wyniku realizacji przeglądu. W ramach przeglądu nie wyklucza się przekazania wybranym podmiotom dodatkowych informacji na temat Grupy, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa. W ramach ogłoszonego przeglądu, Zarząd będzie współpracował z firmą doradczą Rothschild & Co oraz potencjalnie innymi doradcami zewnętrznymi.

Emisja obligacji serii M5/2020 oraz wykup obligacji serii M2/2017

W dniu 6 lutego 2020 r. Spółka Archicom S.A. zrealizował emisję obligacji na okaziciela serii M5/2020 o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda, w liczbie 90 000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 90 000 000 zł. Oprocentowanie Obligacji będzie ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 3 – miesięcznych (WIBOR 3M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,45% w skali roku

W dniu 10 marca 2020 r. Spółka Archicom S.A. dokonała transakcji odkupu 49.500 sztuk obligacji zwykłych, niezabezpieczonych, na okaziciela serii M2/2017 o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 49 500.000 zł, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 10 marca 2017 roku. Wszystkie obligacje serii M2/2017 zostały odkupione w celu umorzenia. Jednocześnie Zarząd Spółki w dniu 10 marca 2020 roku podjął uchwały w przedmiocie umorzenia opisanych wyżej obligacji ze skutkiem po ich nabyciu w dniu 11 marca 2020 roku.

Wpływ koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19 na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Archicom S.A.

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje sytuację grupy Archicom w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność grupy Archicom, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Spodziewane skutki pandemii mogą mieć istotny i potencjalnie niekorzystny wpływ na bieżącą działalność oraz przyszłe wyniki finansowe Spółki, jednakże 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 Spółki.

Liczne 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.

Spółka w zakresie wymaganym przez przepisy prawa będzie informowała o nowych uwarunkowaniach mających istotny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Spółki w kolejnych raportach bieżących oraz okresowych.

W ocenie Zarządu Archicom S.A. od daty zakończenia ostatniego okresu obrachunkowego, za który opublikowano dane finansowe (tj. 31 grudnia 2018 roku), poza wyżej wymienionymi nie zaszły inne istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Emitenta. Po dniu bilansowym miały miejsce transakcje zakupu nieruchomości gruntowych, które zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności.

6.36 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2018: 4,30 PLN/EUR, 31.12.2019: 4,2585PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01 - 31.12.2018: 4,27 PLN/EUR; 01.01 - 31.12.2019: 4,30 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 73 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	508 187	484 474	118 134	113 542
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	117 610	83 789	27 340	19 637
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	112 672	79 679	26 192	18 674
Zysk (strata) netto	97 830	56 026	22 742	13 130
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	95 900	53 002	22 293	12 422
Zysk na akcję (PLN / EUR)	3,74	2,07	0,87	0,49
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	3,74	2,07	0,87	0,49
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3018	4,2669
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 916	109 208	4 397	25 594
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	12 140	(95 198)	2 822	(22 311)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(66 695)	21 760	(15 504)	5 100
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(35 639)	35 770	(8 285)	8 383
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3018	4,2669
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Aktywa	1 381 443	1 171 439	324 397	272 428
Zobowiązania długoterminowe	267 937	216 323	62 918	50 308
Zobowiązania krótkoterminowe	570 066	464 070	133 865	107 923
Kapitał własny	543 440	491 046	127 613	114 197
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	513 311	461 372	120 538	107 296
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2585	4,3000

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

Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabela nr 74 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2019

Posiadacz akcji stan na 31.12.2019	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,29%	20 442 003	63,98%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,18%	8 026 999	25,12%
seria: B1	6 207 502	24,11%	12 415 004	38,86%
DKR Invest S.A.	4 843 950	18,82%	4 843 950	15,16%
Aviva OFE	2 540 000	9,87%	2 540 000	7,95%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	4 123 847	16,02%	4 123 847	12,91%
RAZEM:	25 742 298	100,0%	31 949 800	100,0%

Tabela nr 75 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2018

Posiadacz akcji stan na 31.12.2018	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,29%	20 442 003	63,98%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,18%	8 026 999	25,12%
seria: B1	6 207 502	24,11%	12 415 004	38,86%
DKR Invest S.A.	4 843 950	18,82%	4 843 950	15,16%
Aviva OFE	2 540 000	9,87%	2 540 000	7,95%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	4 123 847	16,02%	4 123 847	12,91%
RAZEM:	25 742 298	100,0%	31 949 800	100,0%

Na dzień 31 grudnia 2019 roku DKR Investment Sp. z o.o. i DKR Invest S.A., posiadały bezpośrednio, natomiast Dorota Jarodzka –Śródka, Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki posiadali pośrednio 19 078 451 szt. akcji Emitenta (stanowiących 74,11% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 25.285.953 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 79,14% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta), w tym:

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

Na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. na dzień 6 kwietnia 2020 roku struktura akcjonariatu nie zmieniła się w stosunku do stanu na 31.12.2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej

Tabela nr 76 – Wynagrodzenia Członków Zarządu Emitenta

	W spółce dominującej		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
za okres od 01.01 do 31.12.2019					
Dorota Jarodzka-Śródka	120	-	282	284	686
Rafał Jarodzki	120	-	90	-	210
Tomasz Sujak	120	-	45	387	552
Paweł Ruszczak	131	-	310	320	761
Krzysztof Suskiewicz	120	-	786	5	911
Krzysztof Andrulewicz	745	-	164	37	946
Artur Więznowski	62	-	118	-	180
Tomasz Ślęzak	15	-	62	-	77
Razem	1 433	-	1 857	1 033	4 323
za okres od 01.01 do 31.12.2018					
Krzysztof Andrulewicz	388	-	4	15	406
Dorota Jarodzka-Śródka	120	-	332	167	618
Kazimierz Śródka	49	-	17	181	248
Rafał Jarodzki	120	-	66	-	186
Krzysztof Suskiewicz	77	-	797	5	879
Tomasz Sujak	120	-	44	328	492
Paweł Ruszczak	120	-	26	265	411
Razem	994	-	1 286	962	3 240

Tabela nr 77 – Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Emitenta

	W spółce dominującej		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
za okres od 01.01 do 31.12.2019					
Artur Olender	44	-	-	-	44
Konrad Płochocki	37	-	-	-	37
Jędrzej Śródka	13	-	76	-	89
Tadeusz Nawracaj	6	-	-	-	6
Marek Gabryjelski	49	-	-	-	49
Kazimierz Śródka	12	-	-	249	261
Razem	161	-	76	249	486
za okres od 01.01 do 31.12.2018					
Artur Olender	48	-	-	-	48
Kazimierz Śródka	7	-	-	-	7
Konrad Płochocki	41	-	-	-	41
Jędrzej Śródka	12	-	69	-	81
Tadeusz Nawracaj	12	-	-	-	12
Marek Gabryjelski	53	-	-	-	53
Razem	174	-	69	-	243

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej jest Grant Thornton Polska. Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

Tabela nr 78 – Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdania finansowe

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	253	229
Przegląd sprawozdań finansowych	38	38
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	291	267

Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w podziale na poszczególne grupy zawodowe oraz rotacja pracowników kształtowały się następująco:

Tabela nr 79 – Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Pracownicy umysłowi	253	211
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	253	211

Tabela nr 80 – Rotacja pracowników

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2018
Łączna liczba pracowników przyjętych (+)	76	65
Łączna liczba pracowników zwolnionych (-)	(43)	(31)
Razem	33	34

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 roku obrotowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w roku obrotowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w roku obrotowym.

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 roku obrotowym.

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 produkcji 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 roku obrotowym.

7. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 06 kwietnia 2020 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
06.04.2020	Dorota Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu	
06.04.2020	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
06.04.2020	Tomasz Ślęzak	Członek Zarządu	
06.04.2020	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
06.04.2020	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	
06.04.2020	Artur Więznowski	Członek Zarządu	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
06.04.2020	Dorota Stahl		



archicom



ADRES	:	ul. Liskego 7 50-345 Wrocław
TELEFON	:	71 78 58 800
EMAIL	:	archicom@archicom.pl
WWW	:	www.archicom.pl