

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

GRUPY KAPITAŁOWEJ
ARCHICOM S.A.
ZA 2020 ROK



2020

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.....	21
6.4	Segmenty operacyjne	43
6.5	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	45
6.6	Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych.....	47
6.7	Wartość firmy	48
6.8	Wartości niematerialne	49
6.9	Rzeczowe aktywa trwałe.....	50
6.10	Nieruchomości inwestycyjne.....	52
6.11	Aktywa oraz zobowiązania finansowe.....	57
6.12	Pochodne instrumenty finansowe	59
6.13	Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	61
6.14	Zobowiązania zabezpieczone hipoteką.....	62
6.15	Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	64
6.16	Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych.....	65
6.17	Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony	67
6.18	Zapasy.....	69
6.19	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	71
6.20	Środki pieniężne	73
6.21	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	74
6.22	Kapitał własny.....	77
6.23	Udziały niedające kontroli.....	78

6.24	Świadczenia i rezerwy pracownicze	80
6.25	Pozostałe rezerwy	80
6.26	Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu.....	81
6.27	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	83
6.28	Rozliczenia międzyokresowe	85
6.29	Przychody i koszty operacyjne	85
6.30	Przychody i koszty finansowe	87
6.31	Podatek dochodowy	87
6.32	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	89
6.33	Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	90
6.34	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe	92
6.35	Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych.....	93
6.36	Zarządzanie kapitałem.....	98
6.37	Zdarzenia po dniu bilansowym	99
6.38	Pozostałe informacje	102
6.39	Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 na działalność Grupy	109
7.	Zatwierdzenie do publikacji	111

2 392

lokali w budowie

1 549

przekazanych lokali

duży bank ziemi



**Grupa
z tradycjami**

670 mln zł przychodów

135 mln zł zysku

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	tabela	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	8	165	-
Wartości niematerialne	9, 10	1 630	1 621
Rzeczowe aktywa trwałe	12, 13	16 167	35 676
Nieruchomości inwestycyjne	15, 16	151 722	192 197
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach		15 776	13 422
Należności i pożyczki	23	317	9 430
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	62	1 069	1 725
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33, 34	30 140	24 915
Aktywa trwałe razem		216 986	278 986
Aktywa obrotowe			
Zapasy	36	964 915	923 965
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	39	44 357	43 863
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		6 971	2 557
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	62	2 711	1 919
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44	212 633	130 153
- w tym środki na rachunkach powierniczych i zablokowanych		38 323	37 370
Aktywa obrotowe razem		1 231 587	1 102 457
Aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	46	11 454	-
Aktywa razem		1 460 027	1 381 443

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

PASywa	tabela	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	48	256 703	257 423
Akcje własne (-)	50	-	(962)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 497	134 497
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend		-	160
Pozostałe kapitały		(119 371)	(115 858)
Zyski zatrzymane:		309 557	238 051
- zysk (strata) z lat ubiegłych		193 450	158 580
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		132 845	95 900
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		(16 738)	(16 429)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		581 386	513 311
Udziały niedające kontroli	51	32 481	30 129
Kapitał własny		613 867	543 440
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	28	301 660	198 267
Zobowiązania z tytułu leasingu	57, 58	30 754	16 574
Pozostałe zobowiązania	59	30 547	41 186
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33, 34	13 583	8 865
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	54	1 007	826
Pozostałe rezerwy długoterminowe	55, 56	6 269	2 219
Zobowiązania długoterminowe		383 820	267 937

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	60	382 147	484 404
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	61	318 422	376 688
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 633	1 179
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	28	37 820	65 338
Zobowiązania z tytułu leasingu	57, 58	2 934	2 020
Pochodne instrumenty finansowe	24, 25	64	168
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	54	13 064	5 420
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	55, 56	16 985	11 398
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe*	62	1 474	139
Zobowiązania krótkoterminowe		460 121	570 066
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	47	2 219	-
Zobowiązania razem		846 160	838 003
Pasywa razem		1 460 027	1 381 443

* Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31 grudnia 2020 roku stanowią niemal w całości przychody przyszłych okresów z tytułu transakcji sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Generała Romualda Traugutta 45 (City One). Transakcja została opisana szerzej w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	tabela	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	1,2	669 887	508 187
Przychody ze sprzedaży produktów		633 635	497 497
Przychody ze sprzedaży usług		26 693	10 082
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		9 559	608
Koszt własny sprzedaży	63	466 102	353 355
Koszt sprzedanych produktów		442 500	347 420
Koszt sprzedanych usług		15 261	5 331
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		8 341	604
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		203 785	154 832
Koszty sprzedaży	63	12 732	11 577
Koszty ogólnego zarządu	63	51 180	43 292
Pozostałe przychody operacyjne*	64	24 774	4 505
Pozostałe koszty operacyjne*	65	16 840	6 659
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)**		42 905	19 801
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		190 712	117 610
Przychody finansowe	66	3 346	3 406
Koszty finansowe	67	15 670	8 266
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)		(146)	(78)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		178 242	112 672
Podatek dochodowy	68	43 045	14 842
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		135 197	97 830
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		135 197	97 830
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		132 845	95 900
- podmiotom niekontrolującym		2 352	1 930

* Na kwotę pozostałych przychodów operacyjnych w 2020 roku składa się w głównej mierze zysk na zbyciu City One, w wysokości 16,5 mln zł. W następstwie sprzedaży ujęto ponadto jako pozostałe koszty operacyjne 4,2 mln rezerw na szacowane koszty dodatkowe. Transakcja została opisana szerzej w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

** Zmianę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych opisano w punkcie 6.10 niniejszego sprawozdania.

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

Wyszczególnienie	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	5,18	3,74
- rozwodniony	5,18	3,74
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	5,18	3,74
- rozwodniony	5,18	3,74

3. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Zysk (strata) netto	135 197	97 830
Pozostałe całkowite dochody		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	168	(208)
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	2 802
- 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	32	606
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	136	1 988
Całkowite dochody	135 333	99 818
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	132 981	97 888
- podmiotom niekontrolującym	2 352	1 930

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę*	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	257 423	(962)	134 497	160	(115 858)	238 051	513 311	30 129	543 440
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2020 roku									
Umorzenie akcji własnych	(720)	962	-	-	(242)	-	-	-	-
Rozwiązanie kapitału rezerwowego przeznaczonego na nabycie akcji własnych w celu ich umorzenia	-	-	-	3 447	(3 447)	-	-	-	-
Wycena i rozliczenie opcji managerskich (program płatności akcjami)	-	-	-	-	40	-	40	-	40
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	-	-	-	(48 208)	-	(16 738)	(64 946)	-	(64 946)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	-	44 601	-	(44 601)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	(720)	962	-	(160)	(3 649)	(61 339)	(64 906)	-	(64 906)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku	-	-	-	-	-	132 845	132 845	2 352	135 197
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku	-	-	-	-	136	-	136	-	136
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	136	132 845	132 981	2 352	135 333
Saldo na dzień 31.12.2020 roku	256 703	-	134 497	-	(119 371)	309 557	581 386	32 481	613 867

* Kapitał utworzony w 2019 roku, ujawniony w odrębnej kolumnie w 2020 roku z uwagi na znaczące zmiany wartości. Uchwałą z dnia 25 czerwca 2020 roku zmieniono przeznaczenie kapitału rezerwowego utworzonego z przeznaczeniem na wypłatę dywidend w przyszłości w ten sposób, że środki pieniężne zgromadzone na tym kapitale rezerwowym mogą być przeznaczone na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym – cd

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend*	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	257 423	(962)	134 497	10 597	(117 846)	177 663	461 372	29 674	491 046
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2019 roku									
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
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	257 423	(962)	134 497	160	(115 858)	238 051	513 311	30 129	543 440

* Kapitał utworzony w 2019 roku, ujawniony w odrębnej kolumnie w 2020 roku z uwagi na znaczące zmiany wartości.

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	178 242	112 672
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	2 219	1 909
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	596	872
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(42 905)	(19 801)
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	-	2 225
(Zysk) strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(16 292)	(1 922)
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	3 683	410
Koszty odsetek i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	7 147	2 980
Przychody z odsetek i dywidend	(948)	(2 524)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	40	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	146	78
Korekty razem	(46 314)	(15 773)
Zmiana stanu zapasów	(13 442)	(194 083)
Zmiana stanu należności	1 315	8 884
Zmiana stanu zobowiązań	(76 325)	128 988
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	5 842	3 023
Zmiany w kapitale obrotowym	(82 610)	(53 188)
Zapłacony podatek dochodowy*	(44 552)	(24 795)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 766	18 916

* W tym około 10,8 mln zł to zapłacony podatek dochodowy z tytułu transakcji zbycia nieruchomości inwestycyjnej City One, z której wpływy środków pieniężnych prezentowane są w działalności inwestycyjnej.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(605)	(270)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(6 339)	(1 216)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	184	907
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(38 662)	(56 690)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	147 965	88 367
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych i udziałów we wspólnym przedsięwzięciu	(9 255)	(13 500)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	13 015	-
Pożyczki udzielone	(5 900)	(7 115)
Wpływ środków pieniężnych nabytych jednostek zależnych	504	-
Otrzymane odsetki	1 139	1 657
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	102 046	12 140
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	166 772	60 000
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	(105 500)	(66 225)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	117 262	60 533
Spłaty kredytów i pożyczek	(122 829)	(58 003)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(920)	(2 469)
Zapłacone odsetki i inne koszty związane z pozyskaniem finansowania	(14 171)	(13 106)
Dywidendy wypłacone	(64 946)	(47 425)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(24 332)	(66 695)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	82 480	(35 639)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	130 153	165 792
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	212 633	130 153

6. Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1 Informacje ogólne

6.1.1 Informacje o jednostce dominującej

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

Spółka dominująca została utworzona aktem notarialnym z dnia 5 lipca 2006 roku, jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Archicom Projekt 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 1 października 2009 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrowano zmianę firmy pod którą działała Spółka na PD Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Następnie Spółka została przekształcona w spółkę akcyjną pod firmą PD Stabłowice spółka akcyjna. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 27 kwietnia 2015 roku, po czym w dniu 25 maja 2015 roku ww. Sąd zarejestrował zmianę nazwy Spółki na Archicom spółka akcyjna.

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

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Gen. R. Traugutta 45 we Wrocławiu, 50-416 Wrocław (do 17 maja 2020 roku siedziba mieściła 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 raportu śródrocznego do publikacji tj. na dzień 8 kwietnia 2021 roku wchodził:

Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Artur Więznowski – Członek Zarządu

Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

Tomasz Ślęzak – Członek Zarządu

Zgodnie ze Statutem Spółki Zarząd składa się z 1 (jednego) do 7 (siedmiu) członków. Spośród członków Zarządu mogą zostać wyłonieni Prezes Zarządu i Wiceprezesi. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

W okresie od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 24 czerwca 2020 r. Zarząd Archicom S.A. był sześciuosobowy i składał się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu oraz czterech Członków Zarządu. W dniu 22 czerwca 2020 roku do Spółki wpłynęło pismo

zawierające informację o rezygnacji Pana Rafała Jarodzkiego z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Archicom S.A. ze skutkiem na dzień 24 czerwca 2020 roku. W związku z rezygnacją Wiceprezesa Zarządu Spółki od dnia 25 czerwca 2020 r. Zarząd Archicom S.A. był pięciosobowy i składał się z Prezesa Zarządu oraz czterech Członków Zarządu.

Po dniu bilansowym, w dniu 15 marca 2021 roku Rada Nadzorcza podjęła warunkowe uchwały w sprawie zmian w Zarządzie Emitenta.

Z Zarządu Emitenta, w tym z funkcji Prezesa Zarządu odwołano Panią Dorotę Jarodzką-Śródkę. Ponadto ze stanowiska członka Zarządu odwołano Pana Krzysztofa Suskiewicza.

Do Zarządu Spółki powołano Pana Waldemara Olbryka na stanowisko Prezesa Zarządu, Panią Agatę Skowrońską-Domańską oraz Pana Rafała Zbocha na stanowiska członków Zarządu.

Zgodnie z podjętymi przez Radę Nadzorczą uchwałami zmiany w składzie Zarządu nastąpią z dniem przeniesienia wszystkich udziałów w DKR Investment Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu i wszystkich akcji w DKR Invest S.A. z siedzibą we Wrocławiu na rzecz Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów i akcji zawartej w dniu 17 lutego 2021 roku pomiędzy Dorotą Jarodzką- Śródka, Kazimierzem Śródka i Rafałem Jarodzkiem, jako sprzedającymi, i Echo jako kupującym, o której Spółka informowała raportem bieżącym 9/2021 z dnia 18 lutego 2021 roku, a która została opisana w punkcie 6.37 niniejszego sprawozdania.

W dniu 25 czerwca 2020 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwałą nr 29/06/2020 postanowiło, że Rada Nadzorcza Emitenta składać się będzie z 6 członków. Uchwałą nr 30/06/2020 z tego samego dnia, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki powołało Pana Rafała Jarodzkiego do składu Rady Nadzorczej Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu rocznego do publikacji tj. na dzień 8 kwietnia 2021 roku wchodził:

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Kazimierz Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Rafał Jarodzki – Członek Rady Nadzorczej

6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

6.2.1 Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

- budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- budowa, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.

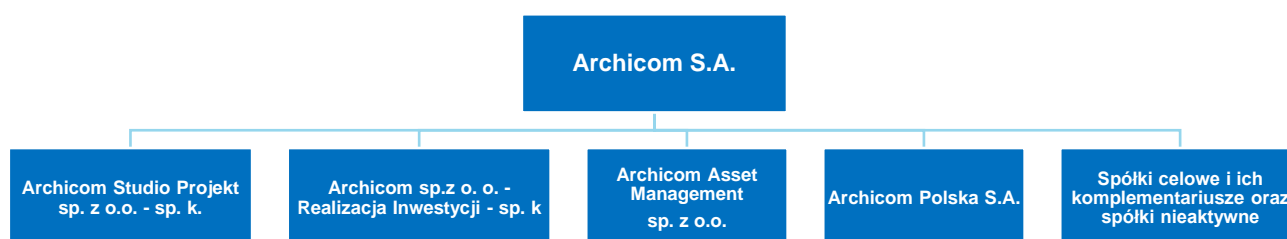
6.2.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na 31 grudnia 2020 roku wchodziły 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 S.A. zajmuje się działalnością marketingową i sprzedażą oraz szeroko rozumianymi funkcjami spółki holdingowej, koordynującej pracę pozostałych podmiotów w Grupie.

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



W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym	Uwagi
Spółki Zależne				
Archicom Residential sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 35.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 8.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Consulting sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000863142	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.895.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,97%), Archicom sp. z o.o. (0,03%).
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom Consulting sp. z o.o. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725093	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 532.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom Consulting sp. z o.o. (1,13%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).

Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom Consulting sp. z o.o. (90%).
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000759742	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000761499	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000726003	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777643	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777145	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 16 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000831893	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.)	Wrocław	KRS: 0000841813	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (98,04%) Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. - Marina 1 S.K.A.)	Wrocław	KRS: 0000842962	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Spółka (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000779714	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).

Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000746441	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000768227	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 551.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90,75%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,18%), Archicom Holding sp. z o.o. (9,07%).
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (dawniej: Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.)	Wrocław	KRS: 0000850649	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.400 zł. Udziałowcy: Spółka (0,78%), Archicom Residential sp. z o.o. (1,95%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (97,28%).
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom Consulting sp. z o.o. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609346	99,96% bezpośrednio; 0,04% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.400.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.399.000 zł).
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000776919	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 500.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722075	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725986	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (96,01%) Archicom Consulting sp. z o.o. (3,99%).
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725250	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.134.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,58%), Archicom Consulting sp. z o.o. (0,42%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725430	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom Consulting sp. z o.o. (1,13%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio	Kapitał zakładowy: 56.000 zł. Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom Consulting sp. z o.o. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).

Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom Consulting sp. z o.o. (13,79%).
Archicom Investment sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 77.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom Consulting sp. z o.o. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. –Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 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 Nieruchomości 17sp. z o.o. (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: 360.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 359.000 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%).
Alfona Investments sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (100%).
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	79,99% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (79,99%), pozostali (20,01%).
BDH Development sp. z o.o.	Łódź	KRS: 0000233473	79,99% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.292.000 zł. Akcjonariusze: Archicom Polska S.A. (100%).
Spółki Współkontrolowane				
Karpacka Invest sp. z o.o.	Łódź	KRS: 0000802885	40,00% współzależna pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.000.000 zł. Udziałowcy: Archicom Polska S.A. (50%), Zakłady Chemiczne "Organika" S.A. (50%).

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. w strukturze Grupy Archicom doszło do następujących zmian:

Otwarte likwidacje

- otwarto likwidację spółki pod firmą Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o. (likwidacja została uchylona po dniu bilansowym)

Zakończone likwidacje i rozwiązane spółki

- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Byczyńska sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Loftly Platinum sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Bartoszowice sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji
- wykreślono z KRS bez przeprowadzania likwidacji spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.
- wykreślono z KRS bez przeprowadzania likwidacji spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 15 sp. k.
- wykreślono z KRS bez przeprowadzania likwidacji spółkę pod firmą Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp. k.

Zarejestrowane spółki

- zarejestrowano spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 16 sp. z o.o.

Przekształcone spółki

- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. - Marina 1 S.K.A. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Residential sp. z o.o. S.K.A. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom sp. z o.o. Consulting sp.k. w spółkę pod firmą Archicom Consulting sp. z o.o.

Uzyskanie kontroli nad spółkami

- nabycie 100% udziałów w spółce AWM Nieruchomości sp. z o.o. (obecnie: Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.)
- nabycie 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą BDH Development sp. z o.o.

Uzyskanie kontroli nad spółkami zostało szerzej opisane w punkcie 6.5 sprawozdania.

6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.3.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 8 kwietnia 2021.

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 2020 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. zł).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Grupy na bieżąco analizuje sytuację Grupy Archicom w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań (szerzej opisanych w punkcie 6.39 niniejszego sprawozdania) w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność grupy Archicom, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Zarządu Spółki dominującej. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego, z wyłączeniem spółek będących w procesie planowanej likwidacji.

W 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 2020 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2020 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy

- 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 Założeniach Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. W myśl zmienionej definicji informacje są istotne, jeżeli w racjonalny sposób można oczekiwać, że ich pominięcie, zniekształcenie lub ich nieprzejrzystość może wpływać na decyzje głównych użytkowników sprawozdania finansowego ogólnego przeznaczenia podejmowane na podstawie takiego sprawozdania, zawierającego informacje finansowe dotyczące konkretnej jednostki sprawozdawczej. Zmiana powoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Zmiany nie wpłynęły na sprawozdania finansowe Grupy, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

- 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.

W 2020 roku Grupa przeprowadziła transakcje opisane w punkcie 6.5 sprawozdania. Ich klasyfikacja nie zmieniłaby się, gdyby zmiana nie weszła w życie.

- 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.

W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, zmiana nie ma wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiana do MSSF 16

W związku z pandemią COVID-19 Rada MSR wprowadziła uproszczenie zezwalające na nieocenianie, czy zmienione przyszłe przepływy wynikające z ulg otrzymanych od leasingodawców, spełniających warunki określone w standardzie, są „zmianą leasingu” w myśl MSSF 16. Uproszczenie jest dostępne dla sprawozdań finansowych za okresy roczne rozpoczynające się 1 czerwca 2020 roku lub później, jednak dopuszczono jego wcześniejsze zastosowanie.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie zostały zmienione w wyniku pandemii COVID-19 żadne istotne warunki zawartych przez Grupę umów leasingu.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2020 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 2020 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane 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 ona działalności ubezpieczeniowej.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- 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 2023 roku lub później. W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:

- MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
- MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
- MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
- MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Grupa szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16

W związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.) Rada MSR wprowadziła kolejne zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych:

- w przypadku wyceny w zamortyzowanym koszcie zmiany szacowanych przepływów wynikające bezpośrednio z reformy IBOR będą traktowane tak, jak zmiana zmiennej stopy procentowej, a więc bez ujęcia wyniku,
- nie będzie konieczności zakończenia powiązania zabezpieczającego, jeżeli jedyną zmianą są skutki reformy IBOR, a pozostałe kryteria stosowania rachunkowości zabezpieczeń są spełnione; zmiana reguluje, jak należy uwzględnić alternatywną stopę w powiązaniu zabezpieczającym,
- jednostka będzie zobligowana ujawnić informacje o ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządza przejściem na alternatywne stopy referencyjne.

Grupa nie zakończyła jeszcze szacowania wpływu zmiany na jej sprawozdania finansowe. Reforma IBOR dotyczy w szczególności instrumentów opisanych w punkcie 6.13 sprawozdania.

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

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

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 wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących 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 2020 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 identyfikowane 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:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz 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 w proporcji 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 kapitałizowanych 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 określane 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 używania.

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 używania, 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

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 wykonania opcji 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 opłaty leasingowe uwzględniane w wartości 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).

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

W odniesieniu do wartości firmy, 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 odnoszony jest do wartości firmy przypisanej do danego ośrodka wypracowującego przepływy pieniężne. 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 wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot.

Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie przestało istnieć, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypłacony, umorzony lub wygasł.

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.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające (HI), 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 kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (FVOCI).

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),
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty,
- 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 oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów 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.

Zobowiązania finansowe

Na dzień nabycia zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

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.

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.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie wyznaczyła żadnych instrumentów finansowych jako zabezpieczających przepływy pieniężne.

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 (omówiono w podpunkcie dotyczącym inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok dokonano zmiany prezentacyjnej pozostałych kapitałów, polegającej na wyodrębnieniu z nich dodatkowej pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym – kapitału rezerwowego utworzonego z przeznaczeniem na wypłatę dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

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 narosło 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 osiągnane. 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 w segmencie mieszkaniowym (wcześniej działalność deweloperska) obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,
- działalność w segmencie komercyjnym (wcześniej działalność komercyjna) obejmująca budowę, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek oraz sprzedaż usług bezpośrednio z tym związanych,
- pozostała działalność nie przypisana do wcześniejszych segmentów, z których żadna nie przekracza progów ilościowych.

W prezentowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmiany nazw prezentowanych segmentów operacyjnych, przy czym skład tych segmentów nie uległ zmianie.

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 01.01.2020-31.12.2020

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	648 747	19 907	1 233	669 887
Przychody ze sprzedaży produktów	633 635	-	-	633 635
Przychody ze sprzedaży usług	5 554	19 907	1 232	26 693
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	9 558	-	1	9 559
Koszt własny sprzedaży	453 926	11 901	275	466 102
Koszt sprzedanych produktów	442 500	-	-	442 500
Koszt sprzedanych usług	3 085	11 901	275	15 261
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	8 341	-	-	8 341
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	194 821	8 006	958	203 785
Koszty sprzedaży	11 552	1 180	-	12 732
Koszty ogólnego zarządu	47 708	3 072	400	51 180
Pozostałe przychody operacyjne	7 335	17 439	-	24 774
Pozostałe koszty operacyjne	9 920	6 920	-	16 840
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	42 905	-	42 905
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	132 976	57 178	558	190 712
Przychody finansowe	1 281	2 065	-	3 346
Koszty finansowe	7 288	8 382	-	15 670
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	(146)	-	-	(146)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	126 823	50 861	558	178 242
Podatek dochodowy	33 138	9 796	111	43 045
Zysk (strata) netto z działalności	93 685	41 065	447	135 197

Kwota amortyzacji przypisana do segmentu mieszkaniowego to 2 486 tys. zł, a do segmentu komercyjnego 329 tys. zł. Razem amortyzacja w 2020 roku wynosiła 2 815 tys. zł.

Tabela nr 2 – Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019-31.12.2019

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	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.

6.5 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W dniu 13 sierpnia 2020 r. Emitent zawarł z osobą fizyczną umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce AWM Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („AWM Nieruchomości”) za kwotę 36 tys. zł.

AWM Nieruchomości jest użytkownikiem wieczystym gruntu stanowiącego działkę inwestycyjną we Wrocławiu obręb Stare Miasto o powierzchni 0,2202 ha. Nabycie udziałów w AWM Nieruchomości pozwoli na realizację inwestycji mieszkaniowej obejmującej budowę ok. 100 lokali mieszkalnych i usługowych.

Źródłem finansowania zakupu udziałów w AWM Nieruchomości przez Emitenta były środki własne.

Nabycie prawa użytkowania wieczystego przez AWM Nieruchomości zostało sfinansowane pożyczką w wysokości 7 000 tys. zł udzieloną AWM Nieruchomości przez podmiot powiązany Emitenta, tj. SK Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Pożyczka została spłacona 4 września 2020 roku.

W dniu 16 grudnia 2020 r. jednostka zależna Emitenta - Archicom Polska S.A. z siedzibą w Łodzi zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży udziałów w BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi należących do mBank („Umowa”). Zgodnie z Umową, mBank oraz Archicom Polska zawarły umowę sprzedaży 2.292 udziałów, co stanowi 100% udziałów w kapitale zakładowym BDH Development spółka z o.o. Każdy udział jest o wartości nominalnej 1 tys. zł.

Cena sprzedaży Udziałów stanowi wartość aktywów netto określoną w bilansie BDH Development spółka z o.o., który został sporządzony zgodnie z zasadami rachunkowości według stanu na dzień, w którym zawarta została umowa sprzedaży Udziałów („Bilans Zamknięcia”). W dniu zamknięcia wartość aktywów netto Spółki wynosiła 6 806 tys. zł.

Ponadto od dnia nabycia przez Archicom Polska wszystkich udziałów spółki BDH Development spółka z o.o. do dnia 30 czerwca 2022 roku obowiązuje poręczenie, którego Archicom Polska S.A. udzieliła na rzecz mBanku S.A. w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z umowy kredytu zawartej przez ten bank z BDH Development spółka z o.o.

Tabela nr 3 – Przejęcia kontroli nad jednostkami zależnymi w 2020 roku

	Data prze- jęcia	Procent przeję- tych instrumen- tów kapitałowych z prawem głosu	Zapłata	Aktywa netto przejętej jed- nostki (wartość godziwa)	Wartość firmy
AWM Nieruchomości sp. z o.o.	13.08.2020	100,00%	36	(129)	165
BDH Development sp. z o.o.	16.12.2020	79,99%	6 806	6 806	-

W ocenie Zarządu wartość godziwa przejmowanych aktywów netto nie odbiega istotnie od ich wartości księgowej. Ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartości zidentyfikowanych aktywów oraz zobowiązań przejętej spółki przedstawiały się następująco:

Tabela nr 4 – Zidentyfikowane aktywa w wyniku przejęcia kontroli

	AWM Nieru- chomości sp. z o.o.	BDH Develop- ment sp. z o.o.	RAZEM
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa trwałe razem	-	-	-
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6 888	15 175	22 063
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	49	24	73
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	38	-	38
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	540	51	591
Aktywa obrotowe razem	7 515	15 250	22 765
Aktywa razem	7 515	15 250	22 765

Tabela nr 5 – Zidentyfikowane pasywa w wyniku przejęcia kontroli

	AWM Nieru- chomości sp. z o.o.	BDH Develop- ment sp. z o.o.	RAZEM
PASYWA			
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	7 349	8 096	15 445
Pozostałe zobowiązania	8	-	8
Zobowiązania długoterminowe	7 357	8 096	15 453
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	287	348	635
Zobowiązania krótkoterminowe	287	348	635
Zobowiązania razem	7 644	8 444	16 088
Pasywa razem	7 644	8 444	16 088

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

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.

W okresie porównywalnym, 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. 1 100 lokali mieszkalnych. Łączna wysokość wkładów kapitałowych wniesionych przez Archicom Polska S.A. oraz Zakłady Chemiczne „Organika” S.A. miała docelowo wynieść 30 mln zł oraz dodatkowo Umowa Joint Venture przewidywała, że Archicom Polska S.A. udzieli spółce pożyczek, a maksymalne zaangażowanie w tym zakresie to 17,5 mln zł. Umowa Joint Venture przewidywała również, że współnicy uzyskają taką samą stopę zwrotu z kapitału zaangażowanego w przedsięwzięcie. W związku z zobowiązaniem Archicom Polska S.A. do udzielania pożyczek spółce celowej, udziały Archicom Polska S.A. są uprzywilejowane w zakresie dywidendy w ten sposób, że Archicom Polska S.A. posiada prawo do 59% kwoty dywidendy (dywidenda uprzywilejowana), a Zakłady Chemiczne „Organika” S.A. posiada 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.).

Zgodnie z oceną Zarządu Grupy Archicom, po przeprowadzonej analizie zapisów umowy JV oraz umowy spółki w kontekście zapisów MSSF 10 i MSSF 11, jednostka ujmowana jest w sprawozdaniu Grupy metodą praw własności.

Tabela nr 6 – Wybrane pozycje bilansowe spółki Karpacka Invest sp. z o.o.

	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe	-	-
Aktywa obrotowe*	31 624	26 835
Aktywa razem	31 624	26 835
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	98	-
Zobowiązania razem	98	-
Kapitał własny	31 526	26 835

* Aktywa obrotowe obejmuje głównie prawo wieczystego użytkowania gruntu w Łodzi

Tabela nr 7 – Wybrane pozycje rachunku wyników spółki Karpacka Invest sp. z o.o.

	01.01- 31.12.2020	29.07- 31.12.2019
Przychody ze sprzedaży	15	-
Zysk (strata) netto	(309)	(165)
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	(309)	(165)

6.7 Wartość firmy

Tabela nr 8 – Wartość firmy według stanów na 31.12.2020 oraz 31.12.2019

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	-	-
Zwiększenia z tytułu nabycia podmiotów	165	-
Utrata wartości rozpoznana w okresie	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży podmiotów	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	165	-

6.8 Wartości niematerialne

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

Tabela nr 9 – Wartości niematerialne według stanów na 31.12.2020 oraz 31.12.2019

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2020							
Wartość bilansowa brutto	-	2 356	2 205	-	-	73	4 634
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 669)	(1 335)	-	-	-	(3 004)
Wartość bilansowa netto	-	687	870	-	-	73	1 630
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

Tabela nr 10 – Zmiany wartości niematerialnych w okresach 01.01.2020-31.12.2020 oraz 01.01.2019-31.12.2019

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	-	125	1 272	-	-	224	1 621
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	747	9	-	-	382	1 138
Amortyzacja (-)	-	(185)	(411)	-	-	-	(596)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	-	687	870	-	-	73	1 630
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

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

Tabela nr 11 – Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

Wyszczególnienie	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Koszt własny sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	596	857
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych wartości niematerialnych	-	-
Inne	-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	596	857

6.9 Rzeczowe aktywa trwałe

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

Tabela nr 12 – Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 31.12.2020 oraz 31.12.2019

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
Stan na 31.12.2020							
Wartość bilansowa brutto	209	12 952	4 984	1 476	2 236	99	21 956
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 026)	(2 817)	(934)	(1 012)	-	(5 789)
Wartość bilansowa netto	209	11 926	2 167	542	1 224	99	16 167
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

Tabela nr 13 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 01.01.2020-31.12.2020 oraz 01.01.2019-31.12.2019

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	5 932	7 657	1 193	595	659	19 640	35 676
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	11 261	1 605	223	826	4 648	18 563
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(9)	(67)	(16)	(94)	(23)	-	(209)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.) ***	(5 689)	(5 766)	-	-	-	(24 189)	(35 644)
Amortyzacja (-)	(25)	(1 159)	(615)	(182)	(238)	-	(2 219)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	209	11 926	2 167	542	1 224	99	16 167
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

* Zmiana zasad rachunkowości spowodowana jest z rozpoznanie 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 inwestycyjnych do pozycji rzeczowych aktywów trwałych w trakcie wytwarzania. Wartość nakładów poniesionych na potrzeby własne oszacowano w roku 2019 na 19,5 mln złotych.

*** W związku z podpisaną w I kwartale 2020 roku przedwstępna umową sprzedaży biurowca City One, dokonano reklasyfikacji części aktywa do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. W związku z planowaną sprzedażą dokonano także reklasyfikacji do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży gruntu wraz z budynkiem, położonych przy ul. Ksawerego Liskego we Wrocławiu, które do 17 maja 2020 roku stanowiły siedzibę Spółki. Reklasyfikacje te zostały szczegółowo opisane w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

Grupa Archicom w następstwie zbycia biurowca City One zawiązała z nabywcą umowę najmu powierzchni, w wyniku czego rozpoznane zostało aktywo z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 9 561 tys. zł. Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu zostały opisane w punkcie 6.26 sprawozdania.

Pozostałe zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych wskazane w powyższej tabeli dotyczą w większości nakładów związanych ze zmianą siedziby Grupy Archicom (w tym m.in. nakłady na wyposażenie budynku oraz sprzęt IT) oraz przystosowaniem organizacji do czasowej pracy zdalnej w warunkach pandemii wywołanej koronawirusem.

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

Tabela nr 14 - Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Koszt własny sprzedaży	74	-
Koszty ogólnego zarządu	2 145	1 850
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	2 219	1 850

6.10 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2020 wchodziły:

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

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2019 wchodziły:

- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość inwestycyjna ul. Otyńska, Wrocław
- nieruchomość City Forum ul. Traugutta, Wrocław (budynki City One i City 2)
- nieruchomość inwestycyjna ul. Księcia Witolda, Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Jedności Narodowej, Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Wieruszowska, Poznań

Najistotniejsze zmiany pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

W związku z podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży dokonano reklasyfikacji biurowca City One do pozycji aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Nieruchomość została sprzedana w dniu 27 maja 2020 roku, a szczegóły transakcji zawarto w punkcie 6.21 sprawozdania.

Reklasyfikacją do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży objęto także nieruchomość inwestycyjną położoną przy ul. Księcia Witolda we Wrocławiu. Nieruchomość została sprzedana w dniu 27 listopada 2020 roku, a szczegóły transakcji zawarto w punkcie 6.21 sprawozdania.

Ponadto w okresie sprawozdawczym sprzedana została nieruchomość inwestycyjna przy ul. Jedności Narodowej we Wrocławiu.

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

Tabela nr 15 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 01.01.2020-31.12.2020 oraz 01.01.2019-31.12.2019

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	192 197	189 366
Zmiany zasad rachunkowości*	-	5 336
Wartość bilansowa na początek okresu po zmianach zasad rachunkowości	192 197	194 702
Nabycie nieruchomości	-	40 032
Aktywowanie późniejszych nakładów	23 957	42 094
Zbycie nieruchomości (-)	(10 340)	(91 281)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	(13 151)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	42 905	19 801
Reklasyfikacja do aktywów trwałych przeznaczonych do zbycia	(96 997)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	151 722	192 197

* 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 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – 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 – 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 16 – Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.12.2020					
Archicom Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji Sp. k.	Nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie	-	-	1 650	1 650
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Nakłady na aranżacje w nieruchomości ul. Traugutta, Wrocław (budynek City One)	-	-	1 275	1 275
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Nieruchomość Inwestycyjna City 2 - drugi budynek kompleksu biurowego City Forum	-	103 558	-	103 558
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Nieruchomość inwestycyjna przeznaczona pod zabudowę	-	5 396	-	5 396
Archicom Polska S.A.	Nieruchomość inwestycyjna w Poznaniu	-	-	39 843	39 843
Nieruchomości inwestycyjne razem na Stan na 31.12.2020		-	108 954	42 768	151 722
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 Stan na 31.12.2019		-	58 730	133 467	192 197

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 obciążenie najmowanej powierzchni, szacowane przyszłe obciążenie, przyszłe zmiany stawek. Dane wejściowe do wyceny są nieobserwowalne. Najbardziej znaczące dane wejściowe to szacowane stawki za najem, założenia dotyczące obciążenia i stopa dyskontowa. Szacowana wartość godziwa wzrośnie, jeżeli szacowane stawki wzrosną, obciążenie 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 obciążenia i że te czynniki zależą od siebie nawzajem. Do wyceny przyjęto następujące wartości:

Tabela nr 17 – Charakterystyka danych wejściowych do wyceny nieruchomości komercyjnej Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. oraz Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o. (budynek City 2 wchodzący w skład kompleksu City Forum)

	31.12.2020	31.12.2019
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.		
Średnioważona stawka za m ² wynajętej powierzchni	-	14,55 EUR/m ²
Obciążenie na dzień bilansowy	-	84,2%
Obciążenie na dzień zatwierdzenia Sprawozdania	-	97,5%
Stopa dyskontowa	-	6,0%
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.		
Średnioważona stawka za m ² wynajętej powierzchni	14,62 EUR/m ²	-
Obciążenie na dzień bilansowy	33,6%	-
Obciążenie na dzień zatwierdzenia Sprawozdania	63,6%	-
Stopa dyskontowa	6,5%	-

Wskazane w powyższej tabeli obciążenie uwzględnia zawarte umowy, w tym także na powierzchnię nieprzekazaną.

Tabela nr 18 – Zmiana wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych z poziomu 3 wartości godziwej

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Saldo na początek okresu	133 467	66 283
Zyski (straty) ujęte w:		
Wynik Finansowy (+/-)	304	5
Zakup (+)	-	40 071
Zbycie lub przeniesienie do zapasów lub aktywów trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (-)	(91 003)	(64 942)
Przeniesienie do poziomu 3 (+)	-	92 050
Saldo na koniec okresu	42 768	133 467
Zysk (strata) ujęty w wyniku przypadający na nieruchomości pozostające w saldzie na dzień bilansowy	7 890	25 143

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

Tabela nr 19 – Przychody z czynszów oraz bezpośrednie koszty utrzymania nieruchomości czynszowych

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Przychody z czynszów	9 048	3 410
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	4 387	1 727
Bezpośrednie koszty operacyjne	4 387	1 727

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 20 – Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z nieruchomości inwestycyjnych

	31.12.2020	31.12.2019
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów wynajmu na dzień bilansowy:		
Płatne w okresie do 1 roku	7 024	6 750
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	14 879	29 474
Płatne powyżej 5 lat	-	1 372
Razem	21 903	37 596

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),
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI),

Tabela nr 21 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.12.2020						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	317	-	-	-	-	317
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 217	-	-	-	23 140	44 357
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	212 633	-	-	-	-	212 633
Kategoria aktywów finansowych razem	234 167	-	-	-	23 140	257 307
Stan na 31.12.2019						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	9 430	-	-	-	-	9 430
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 690	-	-	-	37 173	43 863
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 153	-	-	-	-	130 153
Kategoria aktywów finansowych razem	146 273	-	-	-	37 173	183 446

Znaczący wzrost aktywów finansowych w okresie sprawozdawczym dotyczy w szczególności środków pieniężnych i wiąże się z podjętą przez Zarząd Spółki decyzją o budowie bufora stabilizującego pozycję finansową Grupy i pozwalającego na sprawną kontynuację realizowanych projektów w warunkach niepewności związanych z pandemią.

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI).

Tabela nr 22 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.12.2020				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	301 660	-	-	301 660
Zobowiązania leasingowe	-	-	30 754	30 754
Pozostałe zobowiązania*	30 547	-	-	30 547
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	54 074	-	328 073	382 147
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	37 820	-	-	37 820
Zobowiązania leasingowe	-	-	2 934	2 934
Pochodne instrumenty finansowe	-	64	-	64
Kategoria zobowiązań finansowych razem	424 101	64	361 761	785 926
Stan na 31.12.2019				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	198 267	-	-	198 267
Zobowiązania leasingowe	-	-	16 574	16 574
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

* W całości kaucje otrzymane

Główną pozycją zobowiązań z tytułu dostaw i usług są przedpłaty i zaliczki otrzymane na poczet przyszłych przekazania lokali. W pozycji tej Grupa prezentuje wpłaty nabywców mieszkań i lokali, realizowane na podstawie umów deweloperskich, zaprezentowane w punkcie 6.27 (tabela nr 61).

Na spadek wartości zobowiązań z tytułu dostaw i usług wpływ miało głównie niższe o 58,3 mln zł saldo przedpłat i zaliczek otrzymanych na poczet przyszłych przekazania lokali oraz spłata zobowiązań inwestycyjnych z tytułu nabytych gruntów.

Wzrost innych zobowiązań finansowych wynika głównie z nowych emisji obligacji, przedstawionych w punkcie 6.13, oraz zawartych umów leasingu, opisanych w punkcie 6.26 sprawozdania.

6.11.2 Należności i pożyczki

Tabela nr 23 – Pożyczki udzielone

Wartości pożyczek udzielonych przez Grupę Archicom podmiotom spoza Grupy przedstawiono w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 31.12.2020					
Pożyczka oprocentowana	PLN	-	-	-	-
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2020		-	-		
Stan na 31.12.2019					
Pożyczka oprocentowana	PLN	-	7 306	WIBOR 3M + marża	31.12.2023
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019			7 306		

Do dnia bilansowego całość pożyczki, o wartości nominalnej 7 115 tys., udzielonej w 2019 roku podmiotowi powiązanemu SK Inwestycje Sp. z o.o. została spłacona wraz z odsetkami naliczonymi do dnia spłaty.

W III kwartale 2020 roku Grupa udzieliła podmiotowi współkontrolowanemu - Karpacka Invest sp. z o.o., pożyczki o wartości nominalnej 5 900 tys. zł. Do dnia bilansowego całość pożyczki została spłacona wraz z odsetkami naliczonymi do dnia spłaty.

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 24 – Pochodne instrumenty finansowe

	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa - instrumenty pochodne	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe:		
Instrumenty pochodne zabezpieczające	64	168
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	64	168
Zobowiązania - instrumenty pochodne	64	168

Poszczególne klasy instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy pieniężne prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 25 – Pochodne instrumenty finansowe wg terminów realizacji

	Nominał transakcji w walucie (w tys.)	Wartość bilansowa instrumentów*		Termin realizacji		Wpływ na wynik w okresie	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	od	do	od	do
Stan na 31.12.2020							
kontrakt typu forward [EUR]	300	-	45	13.03.2020	12.01.2021	13.03.2020	12.01.2021
kontrakt typu forward [EUR]	500	-	19	18.03.2020	17.02.2021	18.03.2020	17.02.2021
Instrumenty pochodne zabezpieczające razem		-	64				
Stan na 31.12.2019							
kontrakt typu forward [EUR]	600	-	52	27.03.2019	15.01.2020	27.03.2019	15.01.2020
kontrakt typu forward [EUR]	700	-	60	04.04.2019	17.02.2020	04.04.2019	17.02.2020
kontrakt typu forward [EUR]	700	-	56	05.04.2019	16.03.2020	05.04.2019	16.03.2020
Instrumenty pochodne zabezpieczające razem		-	168				

* wartość godziwa

6.12.2 Wpływ zabezpieczeń przepływów pieniężnych na pozostałe całkowite dochody oraz kapitał

W związku z zaprzestaniem stosowania rachunkowości zabezpieczeń, z uwagi na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej City One i pełnym rozliczeniem wszystkich otwartych pozycji, Grupa ujęła w pozostałych całkowitych dochodach zysk w kwocie 136 tys. zł.

Tabela nr 26 - Wpływ zabezpieczeń przepływów pieniężnych na kapitał oraz pozostałe całkowite dochody

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019
Saldo kapitału na początek okresu	(136)	(2 547)
Zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	168	(208)
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego - zabezpieczenie uznane za efektywne	-	2 579
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	(32)	40
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	-	(136)

Tabela nr 27 - Kwoty przeniesione z kapitału z aktualizacji wyceny do wyniku finansowego

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019
Przychody		
Przychody razem	-	-
Koszty		
Koszty finansowe	-	2 579
Koszty razem	-	2 579
Wpływ na wynik finansowy	-	(2 579)

6.13 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w kolejnych tabelach.

Tabela nr 28 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych na 31.12.2020

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

* Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji Grupa nie dysponuje harmonogramem spłat kredytu - zostanie on ustalony po spełnieniu określonych w umowie warunków, umożliwiających konwersję na kredyt inwestycyjny - przewidywaną na 16 czerwca 2021 r.

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

Tabela nr 29 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych na 31.12.2019

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2019							
Kredyt bankowy*	EUR	EURIBOR 3M + marża	30.03.2020 /30.03.2029	9 533	40 598	-	40 598
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 1M + marża	28.01.2020	8	36	36	-
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	01.12.2022	-	802	-	802
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	31.12.2021	-	6 747	-	6 747
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	25.09.2020	-	9 200	9 200	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.03.2020	-	50 156	50 156	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 504	-	50 504
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	59 616	-	59 616
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2021	-	5 096	96	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2020	-	5 079	5 079	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2022	-	6 401	151	6 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2021	-	6 375	125	6 250
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2022	-	11 521	271	11 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2021	-	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 31 grudnia 2019 r. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok do publikacji Grupa nie dysponowała harmonogramem spłat kredytu – miał on zostać ustalony po konwersji na kredyt inwestycyjny. Kredyt został spłacony przed dokonaniem konwersji, w drugim kwartale 2020 roku.

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

6.14 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Tabela nr 30 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt zaciągnięty w BRE Banku Hipotecznym S.A. (obecnie mBank Hipoteczny S.A.) na realizację budynku biurowego Liskego 7.	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2.055.000 euro ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja (kredyt został spłacony w IQ2020; w IV kwartale 2020 hipoteka została wykreślona).
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; w II kwartale 2020 wykreślono hipotekę).

Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI).	Hipoteka umowna łączna do kwoty 3.000.000 zł na będącej własnością Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej w Gajkowie oraz na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, której użytkownikiem wieczystym jest GWW Wrocław Investments Sp. z o.o.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.	Hipoteka łączna do kwoty 40.518.700 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 02.12.2016 roku; w I kwartale 2020 hipoteki zostały wykreślone).
Umowa Ramowa 09/013/15/Z/GX zawarta z mBank S.A. – limit gwarancyjny.	Hipoteka umowna łączna do wysokości 4.200.000 zł na nieruchomości będącej własnością Grupy Archicom położonej we Wrocławiu, przy ulicy Rychtańskiej 5/ Ustronie 9 (gwarancja wygasta w II kwartale 2020; w IV kwartale hipoteka została wykreślona).
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek B.	Hipoteka umowna na nieruchomości, obejmującej 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, obejmującej budynek B (kredyt został spłacony w II kwartale 2020; w II kwartale 2020 został złożony wniosek o wykreślenie hipoteki). Hipoteka umowna ustanowiona na przysługującym udziale w nieruchomości lokalowej, stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT (w III kwartale został złożony wniosek o wykreślenie hipoteki). Hipoteka umowna do sumy 35.200.000 EUR na nieruchomości City Forum budynek B (kredyt został spłacony w II kwartale 2020; w III kwartale 2020 został złożony wniosek o wykreślenie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20	Hipoteka umowna łączna do kwoty 62.340.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (kredyt został zamknięty w II kwartale 2020; w III kwartale 2020 złożono wniosek o wykreślenie hipoteki).
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, obejmującej budynki finansowane z kwoty kredytu (kredyt został zamknięty w II kwartale 2020; w IV kwartale 2020 hipoteka została wykreślona).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Forma budynki A3, A4, A5	Hipoteka umowna do kwoty 87.319.500 zł ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki finansowane z kwoty kredytu (w I kwartale 2020 hipoteka została wykreślona).
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek A.	Hipoteka umowna na nieruchomości, obejmującej budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka umowna do kwoty 18.200.000,00 PLN ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynek A (w II kwartale 2020 dokonano wpisu hipoteki). Hipoteka umowna do sumy 35.200.000,00 EUR na nieruchomości City Forum budynek B (w II kwartale 2020 złożono wniosek o wykreślenie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Santander Bank Polska S.A. na realizację inwestycji Cztery Porty Roku budynki J16, J17, J18.	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki J16, J17, J18 inwestycji Cztery Porty Roku, na podstawie oświadczenia o hipotece z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (kredyt został zamknięty w IV kwartale 2020; w IV kwartale 2020 złożono wniosek o wykreślenie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynki BL1, BL2	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki L1, L2 inwestycji Browary Wrocławskie, na podstawie oświadczenia o hipotece z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia. (hipoteka została wpisana w II kwartale 2020).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M30, M31, M32, M33	Hipoteka umowna do kwoty 79.491.000 zł ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek o wpis hipoteki został złożony w I kwartale 2020; w III kwartale 2020 hipoteka została wpisana).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Awicenny budynki L1, L2	Hipoteka umowna do kwoty 66.484.500 zł ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek o wpis hipoteki został złożony w I kwartale 2020; w III kwartale 2020 hipoteka została wpisana).

Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Plany Racławickie budynki R1-R4	Hipoteka umowna łączna do kwoty 109.935.000 zł ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek o wpis hipoteki został złożony w I kwartale 2020; w III kwartale 2020 hipoteka została wpisana).
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.	Hipoteka łączna do kwoty 39.828.000 zł (dotyczy Umowy o organizację emisji obligacji z 17.03.2020 roku; w II kwartale 2020 hipoteka została wpisana).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M21, M22, M23	Hipoteka umowna do kwoty 66.213.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (hipoteka została wpisana w IV kwartale 2020).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Słoneczne Stabłowice budynki Z21, Z22, Z23	Hipoteka umowna łączna do kwoty 41.100.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek o wpis hipoteki został złożony w IV kwartale 2020).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M28, M29	Hipoteka umowna do kwoty 115.191.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek o wpis hipoteki został złożony w IV kwartale 2020).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Marcelin IIB	Hipoteka umowna łączna do kwoty 81.750.000 zł ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Jeleniogórskiej (wniosek o wpis hipoteki został złożony w IV kwartale 2020).

6.15 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Wartość aktywów zabezpieczających spłatę zobowiązań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela nr 31 – Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	31.12.2020	31.12.2019
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	-	10 088
Nieruchomości inwestycyjne	110 604	139 208
Zapasy	383 992	188 569
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	-	29
Środki pieniężne	42 938	37 543
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	537 534	375 437

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

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2020		31.12.2019	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	-	-	7 306	7 306
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	44 674	44 674	45 987	45 987
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	212 633	212 633	130 153	130 153
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	70 330	70 330	57 383	57 383
Dłużne papiery wartościowe	269 150	269 150	206 222	206 222
Zobowiązania leasingowe	33 688	33 688	18 594	18 594
Pochodne instrumenty finansowe	64	64	168	168
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	412 694	412 694	525 590	525 590

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 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – 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 – 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 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.

Wszystkie wypłacone oraz otrzymane pożyczki i kredyty w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym były pozycjami o zmiennym oprocentowaniu.

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 2020 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 2020 roku Grupa Kapitałowa nie kompensowała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

6.17 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Spółki Grupy Kapitałowej utworzyły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 31 grudnia 2020 wynosiła 30 140 tys. zł (2019 rok: 24 915 tys. zł). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 10 347 tys. zł), oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 7 174 tys. zł). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety projektów realizowanych przez spółki Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

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

Tabela nr 33 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu:	01.01.2020	01.01.2019
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 początek okresu	16 050	17 734
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	539	(1 079)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	(32)	(606)
Stan na koniec okresu	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 140	24 915
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 583	8 865
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	16 557	16 050

Tabela nr 34 – 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 31.12.2020						
Aktywa:	01.01.2020					31.12.2020
Nieruchomości inwestycyjne	1 769	(1 758)	-	-	-	11
Zapasy	10 086	261	-	-	-	10 347
Pozostałe aktywa	131	49	-	-	-	180
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	739	1 302	-	-	-	2 041
Pozostałe rezerwy	2 316	2 212	-	-	-	4 528
Pochodne instrumenty finansowe	31	-	(32)	-	-	(1)
Leasing	37	3 812	-	-	-	3 849
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 794	(1 256)	-	-	-	1 538
Inne zobowiązania	74	399	-	-	-	473
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	6 938	236	-	-	-	7 174
Razem	24 915	5 257	(32)	-	-	30 140
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

Tabela nr 35 – 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 31.12.2020						
Aktywa:	01.01.2020					31.12.2020
Nieruchomości inwestycyjne	5 305	676	-	-	-	5 981
Zapasy	2 798	2 055	-	-	-	4 853
Pozostałe aktywa	558	1 555	-	-	-	2 113
Zobowiązania:						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	204	42	-	-	-	246
Pozostałe zobowiązania	-	390	-	-	-	390
Razem	8 865	4 718	-	-	-	13 583
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

6.18 Zapasy

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

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

Tabela nr 36 – Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	31.12.2020	31.12.2019
Materiały	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	860 516	723 217
Wyroby gotowe	104 399	200 748
Towary	-	-
Wartość bilansowa zapasów razem	964 915	923 965

Tabela nr 37 – Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujęte w sprawozdaniu finansowym

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Stan na początek okresu	1 084	1 095
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	194	-
Odpisy odwrócone lub wykorzystane w okresie (-)	(149)	(11)
Stan na koniec okresu	1 129	1 084

Tabela nr 38 - Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	31.12.2020	31.12.2019
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20	-	26 189
Kredyt w Alior Bank na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	-	49 540
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Awipolis budynki L1, L2	51 980	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	45 496	18 616
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M30, M31, M32, M33	50 031	23 437
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Planty Racławickie bud. R1, R2, R3, R4	69 324	21 063
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M21, M22, M23	27 975	-
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M28, 29	22 481	-
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Słoneczne Stąbłowice Z21, Z22, Z23	27 538	-
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji MarceLin IIB	48 810	-
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA – hipoteka łączna na nieruchomościach zlokalizowanych we Wrocławiu	40 357	-
Wartość bilansowa zapasów razem	383 992	188 569

Wzrost wartości zabezpieczeń wynika z wyższego stadium zaawansowania budowy realizowanych projektów, emisji zabezpieczonych obligacji przy współpracy z SGB-Bank SA oraz realizacji nowych inwestycji.

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

	31.12.2020	31.12.2019
Należności długoterminowe	-	-
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	43 334	27 062
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(23 684)	(21 161)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	19 650	5 901
Kaucje wpłacone z innych tytułów	7	22
Inne należności	1 656	803
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(96)	(36)
Pozostałe należności finansowe netto	1 567	789
Należności finansowe	21 217	6 690
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	18 587	32 569
Przedpłaty i zaliczki	4 351	5 053
Pozostałe należności niefinansowe	202	1
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	(450)
Należności niefinansowe	23 140	37 173
Należności krótkoterminowe razem	44 357	43 863

Poszczególne pozycje zostały szerzej omówione w kolejnych tabelach.

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Tabela nr 40 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Stan na początek okresu	21 197	23 111
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	2 931	962
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(231)	(12)
Odpisy wykorzystane (-)	(117)	(2 864)
Stan na koniec okresu	23 780	21 197

W 2020 roku Grupa naliczyła kary umowne dwóm podwykonawcom w związku z wypowiedzeniem umów na prace budowlane. Jednocześnie został utworzony odpis na należności w kwocie 2 647 tys. zł związany ze słabym standingiem finansowym tych podwykonawców.

Tabela 41 – Bieżące i zaległe krótkoterminowe należności finansowe

	31.12.2020		31.12.2019	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	21 838	21 568	14 712	10 034
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(4 164)	(19 552)	(8 618)	(9 597)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	17 674	2 016	6 094	437
Pozostałe należności finansowe	1 527	63	3 105	36
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	(63)	(2 946)	(36)
Pozostałe należności finansowe netto	1 527	-	159	-
Należności finansowe	19 201	2 016	6 253	437

Tabela 42 – Analiza wiekowania zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem aktualizacyjnym

	31.12.2020		31.12.2019	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	486	-	149	-
od 1 do 6 miesięcy	893	-	194	-
od 6 do 12 miesięcy	492	-	45	-
powyżej roku	145	-	49	-
Zaległe należności finansowe	2 016	-	437	-

Tabela nr 43 – Należności stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

	31.12.2020	31.12.2019
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny S.A. (ul. Liskego)	-	29
Stan na koniec okresu	-	29

6.20 Środki pieniężne

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

Tabela nr 44 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2020	31.12.2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	162 017	32 659
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	7 654	4 388
Środki pieniężne w kasie	24	25
Depozyty krótkoterminowe	-	55 668
Inne*	42 938	37 413
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	212 633	130 153

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

W warunkach niepewności związanych z pandemią Zarząd Spółki podjął decyzję o budowie bufora stabilizującego pozycję finansową Spółki i pozwalającego na sprawną kontynuację realizowanych projektów.

Tabela nr 45 – Środki pieniężne podlegające ograniczeniom w dysponowaniu

	31.12.2020	31.12.2019
Rachunki powiernicze i zablokowane (w tym split payment - VAT)	38 323	37 370
Kaucje	4 615	173
Wartość bilansowa środków pieniężnych podlegających ograniczeniom w dysponowaniu razem	42 938	37 543

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

6.21 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Tabela nr 46 – Aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	01.01- 31.12.2020	01.01 - 31.12.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	-	-
Reklasyfikacja rzeczowych aktywów trwałych	23 640	-
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych	96 997	-
Reklasyfikacja rozliczeń międzyokresowych	3 271	-
Sprzedaż aktywów	(112 454)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	11 454	-

Tabela nr 47 – Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży

Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	01.01- 31.12.2020	01.01 - 31.12.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	-	-
Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu leasingu	1 759	-
Reklasyfikacja rozliczeń międzyokresowych	70	-
Reklasyfikacja zobowiązań z tytułu otrzymanych zaliczek	406	-
Aktualizacja wartości zobowiązań z tytułu leasingu	54	-
Sprzedaż aktywów	(70)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	2 219	-

W związku z zawarciem w dniu 26 lutego 2020 r. przez spółkę zależną od Emitenta przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Gen. Romualda Traugutta, zabudowanej budynkiem biurowym (City One) dokonano na dzień 31 marca 2020 r., zgodnie z MSSF 5, przeklasyfikowania aktywów objętych planowaną transakcją sprzedaży oraz związanych z nimi zobowiązań odpowiednio do grupy aktywów trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży oraz grupy zobowiązań związanych z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży.

Zmianą klasyfikacji objęto 12 186 tys. zł rzeczowych aktywów trwałych z 21 747 tys. zł ogółu nakładów poniesionych w związku z planowanym wykorzystaniem części budynku City One na potrzeby własne Grupy. Na rzeczowych aktywach trwałych pozostała kwota 9 561 tys. zł odpowiadająca oszacowanej wartości prawa do użytkowania powierzchni biurowej wykorzystywanej na potrzeby prowadzenia działalności Grupy. Pozostała część nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, o wartości 91 497 tys. zł, prezentowana była do dnia reklasyfikacji w grupie nieruchomości inwestycyjnych.

W aktywach trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży oraz związanych z nimi zobowiązaniach ujęto także wartość kosztów rozliczanych w czasie, związanych bezpośrednio ze zbywaną nieruchomością, odpowiednio czynnych w kwocie 3 271 tys. zł oraz biernych w kwocie 70 tys. zł. Obejmowały one głównie koszty prowizji z tytułu komercjalizacji nieruchomości inwestycyjnej oraz rozliczenia wakacji czynszowych najemców.

W dniu 27 maja 2020 roku spółka zależna - Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. (Sprzedający), po spełnieniu w terminach umowy przedwstępnej, zawartej 26 lutego 2020 r., warunków zawieszających, zawarła z osobą prawną przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Generała Romualda Traugutta 45 oznaczonej jako działka nr 100, obręb 0022 Południe, o powierzchni 4 585 m² wraz z prawem własności budynku biurowego City One o powierzchni zabudowy 2 067 m² położonego na Nieruchomości, posiadającego siedem kondygnacji naziemnych oraz jedną kondygnację podziemną. Na podstawie przyrzeczonej umowy sprzedaży Sprzedający zobowiązał się do przeniesienia na rzecz nabywcy w szczególności także prawa i obowiązki z umów najmu lokali znajdujących się w obrębie nieruchomości, z uwzględnieniem zabezpieczeń ustanowionych przez najemców.

Strony ustaliły cenę Transakcji na kwotę 33 835 tys. EUR. Po przeliczeniu ceny wg obowiązującego kursu rozpoznano przychód w kwocie 153 493 tys. zł, z czego 12 128 tys. zł ujęto początkowo w pasywach Grupy jako przychód przyszłych okresów w pozycji bilansowej krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych, przy czym wartość przychodów przyszłych okresów obejmowała 11 288 tys. zł przychodów ze sprzedaży usług aranżacji. Przychód przyszłych okresów miał zostać ujęty w wyniku finansowym Grupy w momencie wypełnienia określonych w umowie zobowiązań Sprzedającego wobec Kupującego. Do dnia bilansowego ujęto w wyniku finansowym przychody ze sprzedaży usług aranżacyjnych w kwocie 10 743 tys. zł. W czwartym kwartale 2020 roku spełniły się ponadto określone w umowie warunki podnoszące cenę Transakcji o 2 176 tys. zł, tj. do kwoty 155 669 tys. zł, z czego 144 381 tys. zł stanowi przychód ze sprzedaży majątku (w tym 840 tys. zł to przychody przyszłych okresów), natomiast 11 288 tys. zł stanowi przychód ze sprzedaży usług (w tym 545 tys. zł to przychody przyszłych okresów).

Wartość aktywów trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży oraz związanych z nimi zobowiązań, rozlicznych w związku ze sprzedażą nieruchomości, to odpowiednio 106 954 tys. zł i 70 tys. zł.

W umowie zostały złożone przez strony standardowe oświadczenia i zapewnienia, które zostały zabezpieczone na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach. Ponadto Sprzedający udzielił Kupującemu gwarancji czynszowych na część powierzchni najmu w Budynku (obejmującej między innymi powierzchnie niewynajęte i nie zasiedlone w dniu zawarcia Umowy) oraz zobowiązał się do wykonania prac wykończeniowych dla powierzchni wskazanych w Umowie. Emitent poręczył powyżej wymienione zobowiązania Sprzedającego wobec Nabywcy. Jednocześnie jednostka zależna Emitenta - Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - spółka komandytowa, przeniosła na Kupującego gwarancję na prace budowlane związane z przedmiotem Transakcji.

Z ceny Transakcji został splotony kredyt w kwocie 12,8 mln EUR wynikający z umowy kredytu zawartej przez Sprzedawcę z bankiem Polska Kasa Opieki S.A. w dniu 19 września 2017 roku wraz z późniejszymi zmianami, a w następstwie Transakcji została zawieszona pomiędzy Grupą a Nabywcą umowa najmu powierzchni, w wyniku czego rozpoznane zostały, zgodnie z MSSF 16 na zasadach leasingu zwrotnego, odpowiednio aktywo z tytułu prawa do użytkowania o wartości początkowej 9 561 tys. zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 18 884 tys. zł.

W dniu 18 maja 2020 roku zmieniła się siedziba jednostki dominującej Grupy. Nieruchomość będąca dotychczasową siedzibą, położona przy ul. Ksawerego Liskego 7 we Wrocławiu, została wycofana z rzeczowych aktywów trwałych i ujęta, w związku z planowaną sprzedażą, jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży. Wartość księgową netto zreklasyfikowanych aktywów to 11 455 tys. zł. Wraz ze zmianą klasyfikacji aktywów dokonano wyodrębnienia z pasywów bilansu zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży, tj. zobowiązań z tyt. leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów, o wartości księgowej 1 759 tys. zł.

W dniu 30 października 2020 roku jednostka zależna Emitenta – Archicom Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, zawarła z podmiotem powiązanym Emitenta, tj. spółką pod firmą Willa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, przedwstępna umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Ksawerego Liskego, o powierzchni 0,1512 ha, wraz z prawem własności posadowionych na niej trzech budynków tj. budynku biurowego, stanowiącego zabytek wpisany do rejestru zabytków, o powierzchni zabudowy 395 m²; budynku biurowo-usługowego, o powierzchni zabudowy 557 m²; budynku stanowiącego

łącznik komunikacyjny między ww. budynkami, o powierzchni zabudowy 23 m² („Nieruchomość 1”) oraz prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej we Wrocławiu przy ul. Ksawerego Liskego, o powierzchni 0,0053 ha („Nieruchomość 2”) za łączną cenę netto w wysokości 10 500 tys. zł plus należny podatek VAT jeśli sprzedaż będzie objęta podatkiem od towarów i usług VAT, przy czym zapłata ceny sprzedaży zostanie podzielona na trzy transze. Kwota 500 tys. zł zostanie zapłacona w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, kolejna transza w kwocie 500 tys. zł zostanie zapłacona w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności, natomiast płatność transzy w kwocie 9 500 tys. zł zostanie odroczone w ten sposób, że będzie płatna w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy przenoszącej własność („Odroczona Część Ceny”). Za Odroczoną Część Ceny sprzedaży pobrane zostaną należne odsetki w wysokości WIBOR 3M + 3,25% rocznie, obliczone za okres odroczonej zapłaty.

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

W trzecim kwartale 2020 roku wartość aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży została powiększona o wartość nieruchomości inwestycyjnej położonej przy ul. Księcia Witolda we Wrocławiu, tj. o kwotę 5 500 tys. zł.

W dniu 27 listopada 2020 roku jednostka zależna Emitenta Archicom Loftly Platinum 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu („sprzedający”) zawarła z podmiotem powiązanym Emitenta, tj. spółką pod firmą GWW Wrocław Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu („kupujący”) umowę, na mocy której doszło do: ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży na rzecz kupującego prawa własności lokalu niemieszkalnego – użytkowego (symbol budowlany A 3/0/U3), położonego na dwóch kondygnacjach połączonych schodami w Budynku przy ul. Księcia Witolda nr 62 we Wrocławiu, o łącznej powierzchni użytkowej: 943,61 m², wraz z udziałem wynoszącym 35895/100000 w części nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą KW nr WR1K/ 00118768/1, wraz z prawem własności rzeczy i praw za łączną cenę netto w wysokości 5 100 tys. zł powiększoną o podatek VAT od tej kwoty tj. o kwotę 1 173 tys. zł, tj. za łączną kwotę brutto 6 273 tys. zł. Na dzień zawarcia umowy sprzedający zapłacił 500 tys. zł, zapłata Odroczonej Części Ceny wraz z odsetkami nastąpi nie później niż do 13 sierpnia 2022 roku. Za Odroczoną Część Ceny sprzedaży pobrane zostaną należne odsetki w wysokości WIBOR 3M + 3,5% rocznie, obliczone za okres odroczonej zapłaty. Zapłata Odroczonej Części Ceny sprzedaży zabezpieczona została hipoteką ustanowioną na nieruchomości do kwoty 7 650 tys. zł.

Wraz z tytułem własności przedmiotowej nieruchomości zawarta umowa przeniosła ze sprzedającego na kupującego: prawa do własności nakładów oraz wyposażenia lokalu użytkowego, prawa do dokumentacji projektowej dotyczącej lokalu użytkowego i budynku w którym lokal jest usytuowany, prawa do zabezpieczeń zobowiązań najemcy wynikających z umowy najmu. Ponadto sprzedający udzielił kupującemu gwarancji jakości co do przedmiotu umowy oraz strony dokonały podziałów do korzystania z nieruchomości wspólnych.

Celem zabezpieczenia wykonania obowiązków sprzedającego wynikających z rękojmi za wady fizyczne i gwarancje jakości przedmiotu umowy, sprzedający zobowiązał się zawrzeć z spółką zależną Emitenta tj. Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji spółka komandytowa (jako gwarantem) umowę przystąpienia do długu mocą której gwarant będzie realizował kompleksową obsługę zgłoszeń wad dokonywanych w ramach rękojmi i gwarancji.

6.22 Kapitał własny

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 256 703 430,00 zł i dzieli się na 25 670 343 akcje o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Tabela nr 48 – Kapitał podstawowy jednostki dominującej

	31.12.2020	31.12.2019
Liczba akcji	25 670 343	25 742 298
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	256 703 430	257 422 980

Dnia 25 czerwca 2020 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Archicom S.A., na którym podjęto uchwałę nr 24/06/2020 w sprawie umorzenia akcji własnych nabytych przez Spółkę oraz uchwałę nr 25/06/2020 w sprawie zmiany oznaczenia serii akcji i obniżenia kapitału zakładowego, na mocy których umorzono dobrowolnie 71 955 akcji spółki Archicom S.A. o wartości nominalnej 10,00 zł każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 719 550,00 zł, obniżono kapitał zakładowy o kwotę 719 550,00 zł tj. z kwoty 257 422 980,00 zł do kwoty 256 703 430,00 zł oraz zmieniono oznaczenie dotychczasowych zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii A, B2, C, D, E, F, G, w ten sposób że oznaczono je jako akcje serii A.

Mając na uwadze powyższe, od dnia 29 lipca 2020 r. tj. od dnia rejestracji zmian w statucie spółki Archicom S.A. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego struktura akcji i kapitału zakładowego przedstawia się następująco:

Tabela nr 49 – Struktura akcji i kapitału podstawowego

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

Tabela nr 50 – Akcje (udziały) własne pozostające w posiadaniu jednostki lub jej jednostek powiązanych

	31.12.2020		31.12.2019	
	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia
Archicom S.A.	-	-	71 955	962
Stan na koniec okresu	-	-	71 955	962

6.23 Udziały niedające kontroli

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

Tabela nr 51 – Zestawienie zmian udziałów niedających kontroli

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	BDH Development sp. z o.o.	Archicom Polska S.A.	Archicom Polska S.A.
Udziały niedające kontroli (% głosów)	20,0%	20,0%	20,0%
Udziały niedające kontroli (% udziałów własnościowych)	20,0%	20,0%	20,0%

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	BDH Development sp. z o.o.	Archicom Polska S.A.	Archicom Polska S.A.
Aktywa trwałe	-	67 784	127 449
Aktywa obrotowe	25 046	221 001	199 858
Aktywa razem	25 046	288 785	327 307
Zobowiązania długoterminowe	2 500	34 781	70 046
Zobowiązania krótkoterminowe	15 748	91 677	106 696
Zobowiązania razem	18 248	126 458	176 742
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 799	129 845	120 436
Udziały niedające kontroli	(1)	32 482	30 129

Tabela nr 52 – Wybrane pozycje sprawozdań finansowych spółek Archicom Polska S.A. oraz BDH Development Sp. z o.o.

	17.12- 31.12.2020	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów	BDH Develop- ment sp. z o.o.**	Archicom Polska S.A.	Archicom Polska S.A.
Przychody ze sprzedaży	-	71 655	70 431
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(6)	9 484	7 714
Zysk (strata) netto przypadający podmiotom niekontrolującym	(2)	2 372	1 930
Zysk (strata) netto, w tym:	(8)	11 856	9 644
Zysk (strata netto) z działalności kontynuowanej	(8)	11 856	9 644
Zysk (strata netto) z działalności zaniechanej	-	-	-
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	(6)	9 484	7 714
Całkowite dochody przypadające podmiotom niekontrolującym	(2)	2 372	1 930
Całkowite dochody	(8)	11 856	9 644
	17.12- 31.12.2020	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Wybrane pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych	BDH Develop- ment sp. z o.o.**	Archicom Polska S.A.	Archicom Polska S.A.
Dywidendy wypłacone podmiotom niekontrolującym	-	-	1 475
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(8 719)	(21)	35 078
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej, w tym:	-	39 608	(63 209)
- saldo pożyczek i odsetek ze spółką Karpacka Invest sp. z o.o.	-	56	-
- saldo pożyczek i odsetek ze spółką BDH Development sp. z o.o.*	-	(2 500)	-
- saldo pożyczek i odsetek z pozostałymi spółkami Grupy Archicom S.A.*	-	72 221	(38 417)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej, w tym:	9 104	(8 007)	(10 846)
- saldo pożyczek i odsetek ze spółką Archicom Polska S.A.*	2 500	-	-
- dywidenda wypłacona dla Archicom S.A.*	-	-	(5 898)
- dywidenda wypłacona udziałowcowi niekontrolującemu	-	-	(1 475)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	385	31 580	(38 977)

* Pozycje eliminowane w ramach wyłączeń konsolidacyjnych.

** Przedstawione dane finansowe spółki BDH Development sp. z o.o. obejmują okres sprawowania kontroli nad spółką po jej objęciu przez Grupę w dniu 16 grudnia 2020 roku

6.24 Świadczenia i rezerwy pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela nr 53 – Koszty świadczeń pracowniczych

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Koszty wynagrodzeń	37 389	29 380
Koszty ubezpieczeń społecznych	5 217	4 740
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	251	145
Koszty świadczeń pracowniczych razem	42 857	34 265

Tabela nr 54 – Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	Zobowiązania i rezerwy	
	31.12.2020	31.12.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	6 626	2 699
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	4 472	1 569
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 966	1 152
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	13 064	5 420
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na odprawy emerytalne	1 007	823
Pozostałe rezerwy	-	3
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	1 007	826
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	14 071	6 246

6.25 Pozostałe rezerwy

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

Tabela nr 55 – Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Rezerwy na sprawy sądowe	1 134	-	3 330	294
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 252	816	2 699	1 804
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	13 599	10 582	240	121
Pozostałe rezerwy razem	16 985	11 398	6 269	2 219

Główną pozycją innych rezerw Grupy na dzień 31 grudnia 2020, podobnie jak na koniec 2019 roku, są rezerwy na prace budowlane i koszty bezpośrednie. Wzrost tej pozycji w stosunku do stanu na 31 grudnia 2019 roku wynika z rozpoznania rezerw na zobowiązania związane ze sprzedażą City One oraz na koszty bezpośrednie realizowanych inwestycji.

Tabela nr 56 – Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe

	Rezerwy na:			
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2020				
Stan na początek okresu	294	2 620	10 703	13 617
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	4 565	7 985	26 056	38 606
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(180)	(5 078)	(7 049)	(12 307)
Wykorzystanie rezerw (-)	(215)	(576)	(15 871)	(16 662)
Stan rezerw na dzień 31.12.2020 roku	4 464	4 951	13 839	23 254
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

Opis innych rezerw na koniec okresu zawarto w komentarzu do tabeli 55.

6.26 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania na koniec 2020 roku oraz na koniec 2019 roku została przedstawiona w poniższych tabelach:

Tabela nr 57 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.12.2020

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

Tabela nr 58 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania według stanu na 31.12.2019

AKTYWA	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwale razem, w tym:	4 867	394	5 261
Rzeczowe aktywa trwale	1 826	394	2 220
Nieruchomości inwestycyjne	3 041	-	3 041
Aktywa obrotowe razem, w tym:	13 333	-	13 333
Zapasy	13 333	-	13 333
Aktywa trwale klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa razem	18 200	394	18 594
PASYWA			
Zobowiązania długoterminowe	16 470	104	16 574
Zobowiązania krótkoterminowe	1 730	290	2 020
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Pasywa razem	18 200	394	18 594

Do najistotniejszych umów leasingu zawartych w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem należy najem powierzchni biurowca City One, który do 27 maja 2020 roku był własnością Grupy. W następstwie zbycia nieruchomości Grupa Archicom zawarła z nabywcą umowę najmu powierzchni, w wyniku czego rozpoznane zostało, w ramach leasingu zwrotnego, aktywo z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 9 561 tys. zł oraz zobowiązanie w kwocie 18 884 tys. zł. Różnica pomiędzy rozpoznany aktywem z tytułu prawa do użytkowania a wartością zobowiązania z tytułu leasingu, w kwocie 9 322 tys. zł, obciążała wynik na zbyciu City One, ujęty w pozostałych przychodach operacyjnych skonsolidowanego sprawozdania z wyniku.

Umowa najmu została zawarta na okres 10 lat z możliwością przedłużenia leasingu, jednak na dzień publikacji niniejszego raportu nie można stwierdzić z wystarczającą pewnością, że Grupa skorzysta z tej możliwości. W związku z powyższym przyjęto 10 letni okres leasingu. Koszt amortyzacji prawa do użytkowania nieruchomości w 2020 roku wyniósł 582 tys. zł.

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano także reklasyfikacji prawa wieczystego użytkowania gruntu, położonego przy ul. Liskego we Wrocławiu, o wartości 1 814 tys. zł oraz przypisanego mu zobowiązania o wartości 1 759 tys. zł odpowiednio do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i związanych z nimi zobowiązań. Zmiana klasyfikacji wynikała z planów sprzedażowych nieruchomości, opisanych szerzej w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 920 tys. zł zobowiązań oraz 705 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

6.27 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Tabela nr 59 – Zobowiązania długoterminowe

	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	13 647
Kaucje otrzymane	30 547	27 539
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	30 547	41 186

Tabela nr 60 – Zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	52 155	87 434
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	13 647
Inne zobowiązania finansowe	1 918	787
Zobowiązania finansowe	54 073	101 868
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	8 912	5 108
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	318 422	376 688
Inne zobowiązania niefinansowe	740	740
Zobowiązania niefinansowe	328 074	382 536
Zobowiązania krótkoterminowe razem	382 147	484 404

Tabela nr 61 – Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich

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

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	
	31.12.2020	31.12.2019
Wrocław:		
Olimpia Port	91 775	79 763
Browary Wrocławskie	81 313	69 642
Awipolis	36 090	2 580
Planty Raclawickie	22 266	-
Słoneczne Stabłowice	15 559	49 188
Akacjowy Zakątek	11 542	1 167
Cztery Pory Roku	10 515	49 469
Czwarty Wymiar	1 786	11 798
River Point	531	8 863
Forma	194	40 809
Księżno	53	5 325
Młodnik	11	1 151
Róży Wiatrów	10	722
Księżcia Witolda	-	203
Na Ustroniu	-	612
Ogrody Hallera	-	85
Poznań:		
Przylesie Marcelin	17 701	52 252
Łódź:		
Poleskie Ogrody	24 992	152
Osiedle Łąkowa	861	2 907
Gdynia:		
Gardenia	3 223	-
RAZEM	318 422	376 688

6.28 Rozliczenia międzyokresowe

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

Tabela nr 62 – Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Rozliczenia międzyokresowe czynne				
Czynsze najmu	-	-	185	168
Prowizje związane z komercjalizacją nieruchomości inwestycyjnych	125	248	457	1 155
Inne koszty opłacone z góry	2 586	1 671	427	402
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	2 711	1 919	1 069	1 725
Rozliczenia międzyokresowe bierne				
Dotacje otrzymane	89	115	-	-
Przychody przyszłych okresów	1 385	24	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 474	139	-	-

6.29 Przychody i koszty operacyjne

Tabela nr 63 – Koszty według rodzaju ujęte w sprawozdaniu finansowym

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019
Amortyzacja	2 815	2 707
Świadczenia pracownicze	42 857	34 265
Zużycie materiałów i energii	30 098	22 011
Usługi obce	444 437	420 293
Podatki i opłaty	5 437	4 378
Pozostałe koszty rodzajowe	4 912	7 395
Koszty według rodzaju razem	530 556	491 049
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	8 341	388
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(8 883)	(83 213)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	530 014	408 224

Tabela nr 64 – Pozostałe przychody operacyjne ujęte w sprawozdaniu finansowym

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	16 544	2 086
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności	231	12
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	1 968	195
Naliczone oraz otrzymane kary i odszkodowania	3 380	665
Dotacje otrzymane	26	45
Otrzymane dofinansowanie z FGŚP	792	-
Zwolnienie z opłacania składek ZUS	238	-
Inne przychody operacyjne	1 595	1 502
Pozostałe przychody operacyjne razem	24 774	4 505

Tabela nr 65 – Pozostałe koszty operacyjne ujęte w sprawozdaniu finansowym

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	251	152
Odpisy aktualizujące wartość należności	2 931	962
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	149	-
Utworzenie rezerw na sprawy sądowe z generalnym wykonawcą	3 000	-
Utworzenie rezerw w związku ze sprzedażą NI	6 058	-
Zapłacone kary i odszkodowania	466	352
Koszty ulepszeń i remontów Nieruchomości Inwestycyjnych	515	1 771
Zapłata z tytułu solidarnej odpowiedzialności wobec podwykonawców	16	314
Przekazane darowizny	24	279
Odpisy aktualizujące wartość aktywów w związku ze sprzedażą NI	-	1 246
Inne koszty operacyjne	3 430	1 583
Pozostałe koszty operacyjne razem	16 840	6 659

6.30 Przychody i koszty finansowe

Tabela nr 66 – Przychody finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Odsetki od lokat, pożyczek i obligacji	722	1 450
Pozostałe odsetki	226	1 085
Różnice kursowe	2 398	532
Inne przychody finansowe	-	339
Przychody finansowe razem	3 346	3 406

Tabela nr 67 – Koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	4 110	2 606
Pozostałe odsetki	1 760	633
Zobowiązania z tyt. leasingu	1 004	822
Instrumenty pochodne zabezpieczające oraz przekwalifikowanie rachunkowości zabezpieczeń do wyniku w związku ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnej West Forum	-	2 225
Różnice kursowe	6 775	942
Koszty związane z pozyskaniem finansowania (prowizje, gwarancje, poręczenia)	1 277	450
Inne koszty finansowe	744	588
Koszty finansowe razem	15 670	8 266

6.31 Podatek dochodowy

Tabela nr 68 – Podatek dochodowy

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Podatek bieżący		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	42 628	21 357
Rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z odsetkami	956	(7 594)
Podatek bieżący razem	43 584	13 763
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(539)	1 079
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony razem	(539)	1 079
Podatek dochodowy razem	43 045	14 842

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

Tabela nr 69 – Uzgodnienie podatku dochodowego do stawki jednostki dominującej

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Wynik przed opodatkowaniem	178 242	112 672
Stawka podatku stosowana przez spółkę dominującą	19,0%	19,0%
Podatek dochodowy według stawki krajowej Spółki dominującej	33 866	21 408
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	33 866	21 408
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	(355)	(632)
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(133)	(2 107)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	209	1 655
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczonej od strat podatkowych (+)	443	2 112
Korekty/rezerwy na korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	956	(7 594)
Nierozpoznane rezerwy na podatek odroczonej w poprzednich okresach (+)	7 229	-
Zawyżona wartość aktywa na podatek odroczonej w poprzednich okresach (+)	830	-
Uzgodnienia podatku razem	9 179	(6 566)
Podatek dochodowy	43 045	14 842
Zastosowana stawka podatkowa	24,15%	13,17%

6.32 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

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

Tabela nr 70 – Zysk na jedną akcję

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	132 845	95 900
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	5,18	3,74
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	5,18	3,74
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	5,18	3,74
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	5,18	3,74
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	132 845	95 900
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	5,18	3,74
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	5,18	3,74

Dywidenda z zysku 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:

- zaliczką zostały objęte 25 670 343 akcje;
- 71 955 akcji własnych Spółki nie zostało objętych wypłatą zaliczki;
- zaliczka została wypłacona w dniu 6 listopada 2019 roku;
- do zaliczki byli 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.

W dniu 23 kwietnia 2020 r. Zarząd Archicom S.A. podjął uchwałę w sprawie zawieszenia polityki dywidendowej w zakresie wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2019. Z uwagi na aktualną sytuację związaną z pandemią wirusa SARS-CoV-2, której skutki są trudne do przewidzenia dla sytuacji gospodarczej w kraju oraz sytuacji ekonomicznej Archicom S.A. Zarząd zawiesił politykę dywidendową Archicom SA.

W dniu 25 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom S.A., na podstawie rekomendacji Zarządu i Rady Nadzorczej, postanowiło dokonać podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2019 zgodnie z rekomendacją Zarządu, tj. przeznaczając kwotę 44 601 299,01 zł na kapitał rezerwowy przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

Dywidenda z zysku 2020

W dniu 8 października 2020 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 4/X/2020 w przedmiocie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2020. Zgodnie z podjętą uchwałą Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2020, w łącznej kwocie 64 945 967,79 zł, tj. 2,53 zł na 1 akcję, na którą składa się:

- kwota 16 738 017,87 zł stanowiąca 49,40% zysku osiągniętego w pierwszym półroczu 2020 roku;
- kwota 48 207 949,92 zł zgromadzona na kapitale rezerwowym, przeznaczonym na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

Wypłata miała zostać dokonana na następujących zasadach:

- zaliczką zostanie objętych 25 670 343 akcje;
- zaliczka zostanie wypłacona 27 listopada 2020 roku;
- do zaliczki będą uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 20 listopada 2020 roku, tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki.

W dniu 23 października Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2020, zgodnie z uchwałą Zarządu.

6.33 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- Art- Hotel sp. z o. o.
- Archicom Development sp. z o. o.
- DKR Holding sp. z o.o. – Property - sp. k.
- DKR Freedom sp. z o.o. (dawniej: 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.
- SK Inwestycje sp. z o.o.
- Camera Nera sp. z o.o.
- JK Invest sp. z o.o.
- 66piekarnia sp. z o.o.
- eReRa sp. z o.o. (wcześniej GWW Wrocław Investments sp. z o.o.)

- GWW Wrocław Investments sp. z o.o. – sp. k. (spółka w dniu 19 listopada 2020 roku została wykreślona z KRS)
- Willa Idea sp. z o.o.

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

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

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

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

Tabela nr 71 – Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 740	4 810
Pozostałe świadczenia	-	1 475
Razem	3 740	6 285

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

Tabela nr 72 – Sprzedaż i należności z jednostkami stowarzyszonymi i powiązanymi

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	60	47	56	3
Kluczowego personelu kierowniczego	1 228	1	175	7
Pozostałych podmiotów powiązanych	14 634	10 418	6 380	345
Razem	15 922	10 466	6 611	355

Wykazane przychody od pozostałych podmiotów powiązanych dotyczą głównie prac wykończeniowych, sprzedanych lokali w inwestycji przy ul. Księcia Witolda we Wrocławiu oraz sprzedanej nieruchomości inwestycyjnej znajdującej się przy ul. Księcia Witolda we Wrocławiu, której zbycie zostało opisane w punkcie 6.21 sprawozdania. Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zrealizowano na warunkach rynkowych.

Tabela nr 73 – Zakupy i zobowiązania z jednostkami stowarzyszonymi i powiązanymi

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Zakup od:				
Jednostki dominującej	78	55	205	28
Kluczowego personelu kierowniczego	47	708	1 376	833
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 286	406	410	11
Razem	1 411	1 169	1 991	872

W roku 2019 Grupa udzieliła podmiotowi powiązanemu SK Inwestycje Sp. z o.o. pożyczek o wartości nominalnej 7 115 tys. złotych, której warunki zostały wskazane w nocie 6.11.2 (Tabela 23). W okresie sprawozdawczym miała miejsce całkowita spłata pożyczek oraz naliczonych w okresie odsetek zgodnie z umowami.

6.34 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

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

Tabela nr 74 – Zestawienie umów gwarancji finansowych

	31.12.2020	31.12.2019
Poręczenie spłaty zobowiązań	138 108	146 138
Gwarancje udzielone	53 752	11 344
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	3 284	-
Gwarancje finansowe razem	195 144	157 482

Gwarancje finansowe Grupy są głównie związane z transakcjami finansowymi – zabezpieczając 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 2020.

6.35 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.

Ryzkami 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.

Poniżej przedstawiono i skwantyfikowano najbardziej znaczące ryzyka dotyczące instrumentów finansowych, na które narażona jest Grupa. Pozostałe ryzyka, w tym w szczególności ryzyko związane z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, zaprezentowano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w punkcie 5.5.

6.35.1 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 splacać 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 75 – Zestawienie aktywów oraz zobowiązań w walutach obcych

	Wartość wyrażona w walucie		Wartość po przeliczeniu
	tys. EUR	pozostałe waluty	
Stan na 31.12.2020			
Aktywa finansowe (+):			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	565	-	2 607
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 659	-	7 654
Zobowiązania finansowe (-):			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	(3 624)	-	(16 724)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(1 400)	-	(6 463)
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)

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 76 – Zestawienie instrumentów pochodnych w walutach obcych

	Wartość bilansowa w PLN	
	EUR	
Stan na 31.12.2020		
Pochodne instrumenty finansowe		
Aktywa finansowe (+)	-	
Zobowiązania finansowe (-)	(64)	
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(64)	
Stan na 31.12.2019		
Pochodne instrumenty finansowe		
Aktywa finansowe (+)	-	
Zobowiązania finansowe (-)	(168)	
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(168)	

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 77 – Ekspozycja posiadanych instrumentów finansowych na ryzyko kursowe

Wahania kursu		Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		EUR	razem	EUR	razem
Stan na 31.12.2020					
Wzrost kursu walutowego	10%	(646)	(646)	-	-
Spadek kursu walutowego	-10%	646	646	-	-
Stan na 31.12.2019					
Wzrost kursu walutowego	10%	(4 063)	(4 063)	-	-
Spadek kursu walutowego	-10%	4 063	4 063	-	-

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.

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 (+/-) 1 p.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 78 – Ekspozycja na ryzyko wahań stopy procentowej

Wahania stopy procentowej		Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Wzrost stopy procentowej	1%	(3 395)	(2 636)	-	-
Spadek stopy procentowej	-1%	3 395	2 636	-	-

6.35.2 Ryzyko kredytowe

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

Tabela nr 79 – Ekspozycja na ryzyko kredytowe

	31.12.2020	31.12.2019
Pożyczki	-	7 306
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	21 217	6 690
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	212 633	130 153
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	195 144	157 481
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	428 994	301 630

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 związanej 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 dominującą 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 nieznanego skutków obecnej pandemii wywołanej przez wirusa SARS-CoV-2.

Analizę należności jako najistotniejszej kategorii aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, pod kątem zalegania oraz struktury wiekowej należności zaległych nie objętych odpisem przedstawiono w nocie 6.19, tabele 41 i 42.

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 ściągальności.

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.

6.35.3 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 80 – 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 31.12.2020						
Kredyty w rachunku kredytowym	-	14 700	38 905	-	16 725*	70 330
Dłużne papiery wartościowe	6 335	16 474	246 341	-	-	269 150
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	6 335	31 174	285 246	-	16 725	339 480
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	-	206 222
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	12 529	52 809	98 053	59 616	40 598	263 605

* Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji Grupa nie dysponuje harmonogramem spłat kredytu - zostanie on ustalony po spełnieniu określonych w umowie warunków, umożliwiających konwersję na kredyt inwestycyjny - przewidywaną na 16 czerwca 2021 r.

** Zobowiązanie zostało aneksowane po 31 grudnia 2019 r. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok do publikacji Grupa nie dysponowała harmonogramem spłat kredytu - miał on zostać ustalony po konwersji na kredyt inwestycyjny. Kredyt został spłacony przed dokonaniem konwersji, w drugim kwartale 2020 roku.

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 81 – Przepływy z tytułu instrumentów pochodnych

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowa- aniem
	do 6 m- cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2020						
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto:						
Wydatki (-)	-	-	-	-	-	-
Wpływy (+)	-	-	-	-	-	-
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto razem	-	-	-	-	-	-
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach netto (wpływy (+) / wydatki (-))	(64)	-	-	-	-	(64)
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	(64)	-	-	-	-	(64)
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)

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

Tabela nr 82 – Wolne limity kredytowe w rachunkach bieżących

	31.12.2020	31.12.2019
Przyznane limity kredytowe	15 000	15 000
Wykorzystane kredyty w rachunku bieżącym	-	(9 200)
Wolne limity kredytowe w rachunku bieżącym	15 000	5 800

6.36 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 (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych pomniejszonych o środki pieniężne) 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 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 83 – Kalkulacja wskaźników zadłużenia

	31.12.2020	31.12.2019
A. Zobowiązania finansowe	375 045	282 367
B. Zobowiązania z tytułu zakupu gruntów	-	46 552
C. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	212 633	130 153
Dług netto (A+B-C)	162 412	198 766
Kapitał własny ogółem	613 867	543 440
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	26,46%	36,58%
EBITDA	193 527	120 317
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	0,84	1,65

6.37 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie umowy kupna nieruchomości gruntowej

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

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

Zakup nieruchomości sfinansowany został z środków własnych.

Zawarcie przez Spółkę zależną Emitenta umowy na realizację budowy

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

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

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości

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

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

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

Zakończenie przeglądu opcji strategicznych oraz zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów i akcji dotyczącej pośredniego nabycia pakietu większościowego akcji w Archicom S.A., przedwstępnej umowy sprzedaży akcji w Archicom Polska S.A. i przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Archicom S.A. (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

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

Zgodnie z Zawiadomieniem nabycie przez Kupującego wyżej wymienionych akcji w kapitale zakładowym Emitenta zostanie dokonane pośrednio poprzez nabycie wszystkich udziałów i, odpowiednio, wszystkich akcji w kapitale zakładowym następujących akcjonariuszy Emitenta – DKR Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Udziały DKR”) oraz DKR Invest S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Akcje DKR”) („Transakcja”). Zawarcie umowy przyrzeczonej i zamknięcie Transakcji nastąpi pod warunkiem zawieszającym wydania przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgody na dokonanie koncentracji w ramach Transakcji.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.38 Pozostałe informacje

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2020: 4,6148 PLN/EUR, 31.12.2019: 4,2585 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01-31.12.2020: 4,4742 PLN/EUR; 01.01-31.12.2019: 4,3018 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 84 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	669 887	508 187	149 722	118 134
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	190 712	117 610	42 625	27 340
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	178 242	112 672	39 838	26 192
Zysk (strata) netto	135 197	97 830	30 217	22 742
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	132 845	95 900	29 691	22 293
Zysk na akcję (PLN / EUR)	5,18	3,74	1,16	0,87
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	5,18	3,74	1,16	0,87
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 767	18 916	1 065	4 397
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	102 046	12 140	22 808	2 822
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(24 333)	(66 695)	(5 439)	(15 504)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	82 480	(35 639)	18 435	(8 285)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa	1 460 027	1 381 443	316 379	324 397
Zobowiązania długoterminowe	383 820	267 937	83 172	62 918
Zobowiązania krótkoterminowe	460 121	570 066	99 706	133 865
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	2 219	-	481	-
Kapitał własny	613 867	543 440	133 021	127 613
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	581 386	513 311	125 983	120 538
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6148	4,2585

Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabela nr 85 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2020

Posiadacz akcji stan na 31.12.2020	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,45%	20 442 003	64,13%
seria: A	8 026 999	31,27%	8 026 999	25,18%
seria: B1	6 207 502	24,18%	12 415 004	38,95%
DKR Invest S.A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
Aviva OFE	2 787 000	10,86%	2 787 000	8,74%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 804 892	14,82%	3 804 892	11,93%
RAZEM:	25 670 343	100,0%	31 877 845	100,0%

Tabela nr 86 – 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%

Na dzień 31 grudnia 2020 roku DKR Investment sp. z o.o. i DKR Invest S.A., posiadały bezpośrednio, natomiast Dorota Jarodzka-Śródka, Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki posiadali pośrednio 19 078 451 szt. akcji Emitenta (stanowiących 74,32% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 25 285 953 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 79,32% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta), w tym:

- za pośrednictwem DKR Investment sp. z o.o.:
 - 6 207 502 akcji imiennych (stanowiących 24,18% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 12 415 004 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 38,95% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),

- 8 026 999 akcji na okaziciela (stanowiących 31,27% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 8 026 999 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 25,18% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
- za pośrednictwem DKR Invest S.A.
 - 4 843 950 akcji na okaziciela (stanowiących 18,87% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 4 843 950 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 15,20% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).

Na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu rocznego do publikacji, tj. na dzień 8 kwietnia 2021 roku struktura akcjonariatu nie zmieniła się w stosunku do stanu na 31 grudnia 2020, ani w stosunku do stanu na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej

Tabela nr 87 – 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 31.12.2020					
Dorota Jarodzka-Śródka	220	-	88	231	539
Rafał Jarodzki	58	-	18	-	76
Tomasz Sujak	556	-	22	-	578
Krzysztof Suskiewicz	120	-	785	-	905
Artur Więznowski	281	-	298	-	579
Tomasz Ślęzak	558	-	-	-	558
Razem	1 793	-	1 211	231	3 235
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

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wypłacono ponadto świadczenia w kwocie 536 tys. zł panu Krzysztofowi Andrulewiczowi, który do dnia 26 listopada 2019 roku pełnił w Spółce funkcję Prezesa Zarządu.

Tabela nr 88 – 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 31.12.2020					
Artur Olender	46	-	-	-	46
Konrad Płochocki	39	-	-	-	39
Jędrzej Śródka	12	-	133	-	145
Marek Gabryjelski	51	-	-	-	51
Rafał Jarodzki	6	-	-	-	6
Kazimierz Śródka	12	-	30	176	218
Razem	166	-	163	176	505
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

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 89 – Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdania finansowe

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	297	253
Przegląd sprawozdań finansowych	103	57
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	400	310

Zatrudnienie

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

Tabela nr 90 – Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Pracownicy umysłowi	278	253
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	278	253

Tabela nr 91 – Rotacja pracowników

	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019
Łączna liczba pracowników przyjętych (+)	60	76
Łączna liczba pracowników zwolnionych (-)	(44)	(43)
Razem	16	33

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

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

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

Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.

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

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

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

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

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Informacja dotycząca wymogu stosowania jednolitego elektronicznego formatu raportowania (ESEF)

Wymóg nowego formatu pochodzi z zaktualizowanej Dyrektywy 2004/109/WE oraz Rozporządzenia Delegowanego Komisji 2019/815. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, prace legislacyjne dotyczące odroczenia stosowania powyższego formatu nie zostały zakończone. W dniu 1 kwietnia 2021 r. Prezydent podpisał ustawę z dnia 25 lutego 2021 roku o zmianie ustawy - Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw, wprowadzającą zmianę przepisów, dzięki której emitent giełdowy może zdecydować o niestosowaniu jednolitego elektronicznego formatu raportowania do raportów zakończonych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. i sporządzać te raporty na podstawie przepisów dotychczasowych. Ponadto zmiany przepisów przewidują ich zastosowanie również do raportów rocznych sporządzonych przed dniem ich wejścia w życie. Zatem w momencie ostatecznego uchwalenia powyższych zmian będą one miały zastosowanie do niniejszego sprawozdania finansowego.

6.39 Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 na działalność Grupy

Zarząd Archicom S.A. na bieżąco analizuje sytuację Grupy Archicom w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność Grupy, 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 Grupy.

Liczne restrykcje spowodowane pandemią oraz sytuacja w zakresie otoczenia rynkowego mogą potencjalnie 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 Grupy,
- dostępność pracowników Grupy Archicom i jej kooperantów.

Jak pokazują wyniki osiągnięte w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa sprawnie zareagowała na zidentyfikowane powyżej problemy i ryzyka.

Z zachowaniem podwyższonych norm sanitarnych kontynuowała realizowane projekty, podpisywała akty notarialne oraz przekazywała mieszkania klientom.

Dzięki inwestycjom w infrastrukturę IT możliwe było pełne przejście na pracę w trybie zdalnym w okresie „lock down” oraz praca w trybie 50/50 (home office vs praca w biurowcu) po poluzowaniu restrykcji administracyjnych. Niemniej Grupa zachowała kompetencje i techniczne możliwości kontynuowania działalności w razie przywrócenia pełnych restrykcji. Bieżąco monitorowany jest stan sanitarny na budowach i w biurach Grupy, zastosowano procedury i rozwiązania dostosowane do obecnej sytuacji. Dzięki temu uchroniono miejsca pracy, zapewniono kontynuację działalności oraz zminimalizowano ryzyka związane z obecną sytuacją.

Wprowadzono odmienne, uwzględniające stan kryzysowy, podejście do zarządzania sprzedażą oraz korektę skali i harmonogramu kampanii marketingowych. Zarządzono przegląd harmonogramów i przepływów gotówki dla poszczególnych projektów, bieżące ograniczanie kosztów ogólnozakładowych i dostosowane do obecnej sytuacji zarządzanie płynnością, zoptymalizowane względem stabilności działania. Grupa identyfikując znaczenie wiarygodności finansowej dla klientów i kontrahentów zbudowała bufor finansowy, zwiększający sprawność i bezpieczeństwo działania w nowych, trudniejszych i bardziej niestabilnych warunkach.

Mimo korekty poziomów sprzedaży, od zakończenia „lock down” rośnie liczba sprzedawanych lokali mieszkaniowych, a Grupa wprowadza modyfikacje swojej oferty, by dostosować oferowane projekty do zmienionego poziomu i struktury popytu. W czasie epidemii zapocentrowała silną pozycję marki, wiarygodność finansową Grupy, wypracowywane przez lata zaufanie oraz wprowadzony program „Tarcza Ochronna” dla Klientów Archicom.

7. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 8 kwietnia 2021 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
08.04.2021	Dorota Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu	
08.04.2021	Tomasz Ślęzak	Członek Zarządu	
08.04.2021	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
08.04.2021	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	
08.04.2021	Artur Więżnowski	Członek Zarządu	



archicom



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