



Telefon: +48 22 543 16 00  
Telefax: +48 22 543 16 01  
E-mail: office@bdo.pl  
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.  
ul. Postępu 12,  
02-676 Warszawa  
Poland

**Raport**  
**z badania sprawozdania finansowego**  
**Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.**  
  
**za rok obrotowy**  
**od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12.  
Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-363, ul. Rydlówka 5, tel: +48 12 420 41 56, krakow@bdo.pl;  
Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

## SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	7
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	12



## I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

### 1. Dane identyfikujące Spółkę

#### 1.1. Nazwa i forma prawna

Spółka działa pod firmą Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka komandytowo-akcyjna.

#### 1.2. Siedziba Spółki

50-345 Wrocław, ul. Liskego 7

#### 1.3. Przedmiot działalności

W badanym okresie głównym przedmiotem działalności Spółki była:

- działalność związana z rynkiem nieruchomości oraz
- działalność związana z udzielaniem pożyczek spółkom w ramach Grupy Archicom.

#### 1.4. Podstawa działalności

Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A. działa na podstawie:

- statutu Spółki sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 21 listopada 2008 roku (Rep. A nr 10561/08) wraz z późniejszymi zmianami,
- Kodeksu spółek handlowych.

#### 1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 31 grudnia 2008 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000320237.

#### 1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 898-00-15-350

REGON 001332589

#### 1.7. Kapitał podstawowy i własny Spółki

Kapitał podstawowy na 31 grudnia 2011 roku wynosił 352 000,00 zł i dzielił się na 3 520 akcji o wartości nominalnej 100,00 zł każda.

W roku 2011 oraz do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany kapitału podstawowego.



Na 31 grudnia 2011 roku akcjonariat Spółki przedstawiał się następująco:

akcjonariat	akcji	głosów na Walnym Zgromadzeniu
FORUM XXI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	3 520	100,0%

Na kapitał własny Spółki na 31 grudnia 2011 roku składały się ponadto:

- kapitał zapasowy	360 409,26 zł
- pozostałe kapitały rezerwowe	91 446 381,47 zł
- zysk netto	4 878 895,81 zł

Łącznie kapitał własny na 31 grudnia 2011 roku wynosił 97 037 686,54 zł.

### 1.8. Sposób reprezentacji Spółki

Na dzień 31 grudnia 2011 roku podmiotem uprawnionym do reprezentowania Spółki i prowadzenia jej spraw był Komplementariusz Archicom Sp. z o.o.

Skład Zarządu Komplementariusza był następujący:

- Rafał Jarodzki - Prezes Zarządu.

### 1.9. Informacja o jednostkach powiązanych

Jednostką dominującą w stosunku do Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A. jest:

- FORUM XXI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty posiadający 100,0% akcji w kapitale podstawowym Spółki.

Jednostkami zależnymi Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A. na dzień bilansowy były:

- Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	100,0% udziału w kapitale,
- ACP 2 Sp. z o.o. w likwidacji	100,0% udziału w kapitale,
- Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. - S.K.	99,4% udziału w kapitale,
- ACP 2 Sp. z o.o. - S.K. w likwidacji	92,7% udziału w kapitale,
- Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. - S.K.A.	73,2% udziału w kapitale,
- Bartoszowice Sp. z o.o.	67,0% udziału w kapitale,
- Archicom Jagodno Sp. z o.o. - S.K.A.	5,0% udziału w kapitale.

Ponadto do jednostek powiązanych zalicza się spółki powiązane z ww. jednostkami.

Spółka nie sporządziła skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 rok. Podstawą prawną odstąpienia od konsolidacji był art. 56 ustawy o rachunkowości.

## 2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A. sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku, obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2011 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 307 318 024,71 zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujący zysk netto w wysokości 4 878 895,81 zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę 4 878 895,81 zł;
- rachunek przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 1 077 760,93 zł;
- oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

## 3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A. za 2011 rok zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie badanej Spółki na podstawie uchwały nr 1 z dnia 7 września 2011 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 30 sierpnia 2011 roku wraz z późniejszymi zmianami, przez kluczowego biegłego rewidenta Agatę Wojtkowiak (nr ewidencyjny 10784). Badanie przeprowadzono w terminie od dnia 5 marca 2012 roku do dnia wydania opinii. Było ono poprzedzone badaniem wstępnym.

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej zarząd oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649).

Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.



#### 4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku, które zostało zbadane przez Baker Tilly Poland Audit Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń z objaśnieniem o następującej treści:

Nie zgłaszając zastrzeżeń do zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na punkt 1.g. i 1.h. wprowadzenia do sprawozdania finansowego:

- (a) W dniu 9 września 2010 r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia, VI Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego (WR.VI NS-REJ. KRS/017267/10/440) zostało zarejestrowane rozwiązanie spółki Archicom Sp. z o.o. - SKA - Projekt 8 Spółka komandytowa, która została zlikwidowana bez przeprowadzania likwidacji a której majątek w tym wszelkie prawa i obowiązki przejęła Spółka Archicom Sp. z o.o. SKA;
- (b) W wyniku połączenia sprawozdanie finansowe Archicom Sp. z o.o. - SKA za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku obejmuje również dane finansowe spółki zlikwidowanej. Dla uzyskania porównywalności danych okresu 2010 roku do danych okresu 2009 roku Spółka w bilansie oraz w rachunku zysków i strat dodała sztucznie kolumnę ujmującą dane łączne obu spółek (Archicom Sp. o.o. SKA i Archicom Sp. z o.o. - SKA - Projekt 8 SK) na koniec 2009 roku - kolumna o nazwie „połączone”.

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 1 Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2011 roku.

Uchwałą nr 3 Walne Zgromadzenie z dnia 30 czerwca 2011 roku postanowiło przeznaczyć zysk netto Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku w wysokości 14 441 183,88 zł na kapitał rezerwowy Spółki.

Sprawozdanie finansowe za 2010 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 19 lipca 2011 roku oraz złożono do ogłoszenia w „Monitorze Polskim B” w dniu 15 lipca 2011 roku.



## II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z bilansu, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe.

### 1. Podstawowe wartości z bilansu

(w zł)

	31.12.2011	% sumy bilansowej	31.12.2010	% sumy bilansowej	31.12.2009	% sumy bilansowej
<b>AKTYWA</b>						
Aktywa trwałe	305 392 028,40	99,4	293 472 667,29	97,4	135 467 196,42	88,2
Wartości niematerialne i prawne	6 829,05	0,0	9 529,60	0,0	13 288,48	0,0
Rzeczowe aktywa trwałe	204 335,58	0,1	239 209,20	0,1	318 289,27	0,2
Inwestycje długoterminowe	305 180 863,77	99,3	293 223 928,49	97,3	135 135 618,67	87,9
Aktywa obrotowe	1 925 996,31	0,6	7 930 129,84	2,6	18 188 998,68	11,8
Zapasy	484 340,84	0,2	1 112 995,82	0,4	7 154 078,44	4,7
Należności krótkoterminowe	646 795,02	0,2	5 093 363,44	1,7	1 412 425,07	0,9
Inwestycje krótkoterminowe	634 919,65	0,2	1 712 680,58	0,6	9 599 002,67	6,2
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	159 940,80	0,1	11 090,00	0,0	23 492,50	0,0
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>307 318 024,71</b>	<b>100,0</b>	<b>301 402 797,13</b>	<b>100,0</b>	<b>153 656 195,10</b>	<b>100,0</b>
 <b>PASYWA</b>						
Kapitał własny	97 037 686,54	31,6	92 158 790,73	30,6	85 752 064,98	55,8
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	210 280 338,17	68,4	209 244 006,40	69,4	67 904 130,12	44,2
Rezerwy na zobowiązania	200 000,00	0,1	172 000,00	0,1	280 000,00	0,2
Zobowiązania długoterminowe	208 615 562,45	67,9	206 449 347,50	68,5	60 479 365,91	39,4
Zobowiązania krótkoterminowe	1 464 775,72	0,5	2 622 658,90	0,9	7 140 548,57	4,6
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,0	0,00	0,0	4 215,64	0,0
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>307 318 024,71</b>	<b>100,0</b>	<b>301 402 797,13</b>	<b>100,0</b>	<b>153 656 195,10</b>	<b>100,0</b>

## 2. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

(w zł)

Wyszczególnienie	1.01.2011 - 31.12.2011	% przych. ze sprzedaży	1.01.2010 - 31.12.2010	% przych. ze sprzedaży	1.01.2009 - 31.12.2009	% przych. ze sprzedaży
Przychody ze sprzedaży	1 216 198,21	100,0	8 231 135,23	100,0	29 468 858,48	100,0
Koszty działalności operacyjnej	(1 296 978,02)	(106,6)	(4 156 268,89)	(50,5)	(14 127 861,45)	(47,9)
Wynik ze sprzedaży	(80 779,81)	(6,6)	4 074 866,34	49,5	15 340 997,03	52,1
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	(91 288,35)	(7,5)	6 382 662,33	77,5	2 743 645,61	9,3
Wynik na działalności finansowej	5 050 963,97	415,3	3 983 655,21	48,4	2 410 213,96	8,2
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	-	0,00	-	1 200,00	0,0
Wynik finansowy brutto	4 878 895,81	401,2	14 441 183,88	175,4	20 496 056,60	69,6
Podatek dochodowy	0,00	0,0	0,00	0,0	(735 837,03)	(2,5)
Wynik finansowy netto	<u>4 878 895,81</u>	<u>401,2</u>	<u>14 441 183,88</u>	<u>175,4</u>	<u>21 231 893,63</u>	<u>72,0</u>



### Wskaźniki rentowności

W badanym roku obrotowym, Spółka odnotowała spadek wskaźników rentowności, za wyjątkiem rentowności sprzedaży netto.

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku wskaźnik rentowności sprzedaży netto wyniósł 401,2%, natomiast wskaźnik rentowności sprzedaży brutto kształtował się na poziomie (6,6)%. Wskaźnik rentowności majątku w poddanym analizie roku obrotowym kształtował się na poziomie 1,6%, podczas gdy rok wcześniej wyniósł 4,8%. Rentowność kapitału własnego według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku wyniosła 5,0%, natomiast w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2010 15,7%.

### Wskaźniki zadłużenia

Wskaźnik spłaty zobowiązań w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku wzrósł o 239 dni w stosunku do wartości z roku ubiegłego i wyniósł 372 dni. Oznacza to, że Spółka w większym zakresie korzysta z kredytu kupieckiego.

Wskaźnik zadłużania uległ w roku kończącym się 31 grudnia 2011 roku zmniejszeniu w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2010 roku o 1,0 punktu procentowego i wyniósł 68,4%.

Osiągnięte wyniki jak i ogólna sytuacja finansowa Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności w roku następnym po badanym.



### **III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU**

#### **1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej**

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, określoną w art. 10 ustawy o rachunkowości. Zastosowane zasady rachunku kosztów, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe Archicom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. prowadzone są przez podmiot prowadzący działalność w zakresie usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych Archicom AM Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul Liskego 7. Ewidencja księgowa jest prowadzona komputerowo przy użyciu oprogramowania PC BIZNES PRO i PCBIZNES PRESTIŻ firmy STREAM soft spółka jawna.

Dostęp do danych i systemu ich przetwarzania mają wyłącznie osoby upoważnione.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych Spółki na 1 stycznia 2011 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na 31 grudnia 2010 roku.

Zapisy w księgach rachunkowych odzwierciedlają stan rzeczywisty operacji gospodarczych. Dane są wprowadzane kompletnie i poprawnie na podstawie zakwalifikowanych do zaksięgowania dowodów księgowych. Zapewniono ciągłość zapisów oraz bezbłądność działania stosowanych procedur.

Chronologia zdarzeń gospodarczych w Spółce jest przestrzegana. Spółka dokonuje miesięcznych zamknięć ksiąg, sporządzając zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz dziennik umożliwiający uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.

Dowody będące podstawą zapisów księgowych zawierają niezbędne dane wymagane ustawą o rachunkowości.

Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego roku.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ona ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu.

#### **2. Informacje dodatkowe**

Informacje zawarte we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego i informacje dodatkowe zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny.

#### **3. Zestawienie zmian w kapitale własnym**

Dane wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane z bilansem oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Spółki.

#### 4. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony przez Spółkę z uwzględnieniem przepisów art. 48b Ustawy o rachunkowości, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

#### 5. Sprawozdanie z działalności Spółki

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości Komplementariusz sporządził sprawozdanie z działalności Spółki.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

#### 6. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym.

Poznań, 30 marca 2012 roku

BDO Sp. z o.o.  
ul. Postępu 12  
02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:

Agata Wojtkowiak  
Biegły Rewident  
nr ewid. 10784

