

ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY BILANS
na dzień 30 czerwca 2020r.

(w zł)

| AKTYWA | 30.06.2020r. | 31.12.2019r. | 30.06.2019r. |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Aktywa trwałe | 384 376 820,66 | 366 969 651,54 | 328 977 846,50 |
| I. Wartości niematerialne i prawne | 362 010,63 | 492 958,45 | 549 337,20 |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych | | | |
| 2. Wartość firmy | | | |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne | 362 010,63 | 492 958,45 | 549 337,20 |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | | | |
| II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych | | | |
| 1. Wartość firmy - jednostki zależne | | | |
| 2. wartość firmy - jednostki współzależne | | | |
| III. Rzeczowe aktywa trwałe | 378 068 632,52 | 360 523 111,48 | 326 566 581,56 |
| 1. Środki trwałe | 262 767 006,25 | 267 998 967,58 | 266 262 452,30 |
| a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | 21 175 250,44 | 20 958 982,52 | 20 951 754,46 |
| b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 229 889 304,75 | 233 710 285,18 | 232 658 581,60 |
| c) urządzenia techniczne i maszyny | 5 995 917,46 | 6 655 743,34 | 5 395 775,44 |
| d) środki transportu | 994 156,34 | 1 179 124,39 | 1 169 086,93 |
| e) inne środki trwałe | 4 712 377,26 | 5 494 832,15 | 6 087 253,87 |
| 2. Środki trwałe w budowie | 115 301 626,27 | 92 524 143,90 | 60 304 129,26 |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie | | | |
| IV. Należności długoterminowe | | | |
| 1. Od jednostek powiązanych | | | |
| 2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | | |
| 3. Od pozostałych jednostek | | | |
| V. Inwestycje długoterminowe | 5 250 000,00 | 5 250 000,00 | - |
| 1. Nieruchomości | - | - | - |
| 2. Wartości niematerialne i prawne | | | |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe | 5 250 000,00 | 5 250 000,00 | - |
| a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną | | | |
| * udziały lub akcje | | | |
| * inne papiery wartościowe | | | |
| * udzielone pożyczki | | | |
| * inne długoterminowe aktywa finansowe | | | |
| b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności | - | - | - |
| * udziały lub akcje | | | |
| * inne papiery wartościowe | | | |
| * udzielone pożyczki | | | |
| * inne długoterminowe aktywa finansowe | | | |
| c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - | - |
| * udziały lub akcje | | | |
| * inne papiery wartościowe | | | |
| * udzielone pożyczki | | | |
| * inne długoterminowe aktywa finansowe | | | |
| d) w pozostałych jednostkach | 5 250 000,00 | 5 250 000,00 | |
| * udziały lub akcje | | | |
| * inne papiery wartościowe | | | |
| * udzielone pożyczki | | | |
| * inne długoterminowe aktywa finansowe | 5 250 000,00 | 5 250 000,00 | |
| 4. Inne inwestycje długoterminowe | | | |
| VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 696 177,51 | 703 581,61 | 1 861 927,74 |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 544 080,00 | 544 080,00 | 496 244,00 |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe | 152 097,51 | 159 501,61 | 1 365 683,74 |
| B. Aktywa obrotowe | 518 991 887,69 | 569 696 998,53 | 544 918 771,90 |
| I. Zapasy | 470 614 553,42 | 463 649 191,86 | 498 400 924,26 |
| 1. Materiały | 655 010,56 | 1 112 296,87 | 713 352,24 |
| 2. Półprodukty i produkty w toku | 354 945 669,08 | 346 098 952,39 | 346 818 930,11 |
| 3. Produkty gotowe | 105 252 320,35 | 105 343 488,82 | 143 028 503,49 |
| 4. Towary | 2 942 953,42 | 2 377 682,15 | 2 389 083,98 |
| 5. Zaliczki na dostawy | 6 818 600,01 | 8 716 771,63 | 5 451 054,44 |
| II. Należności krótkoterminowe | 22 744 421,79 | 9 434 107,21 | 13 260 019,72 |
| 1. Należności od jednostek powiązanych | 1 253 040,00 | 850 000,00 | 100 000,00 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty | | | |
| * do 12 miesięcy | | | |
| * powyżej 12 miesięcy | | | |
| b) inne | 1 253 040,00 | 850 000,00 | 100 000,00 |
| 2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | | |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | | | |
| * do 12 miesięcy | | | |
| * powyżej 12 miesięcy | | | |
| b) inne | | | |
| 3. Należności od pozostałych jednostek | 21 491 381,79 | 8 584 107,21 | 13 160 019,72 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 18 896 873,27 | 7 687 923,36 | 10 722 807,63 |
| * do 12 miesięcy | 18 831 373,27 | 7 622 423,36 | 10 591 807,63 |
| * powyżej 12 miesięcy | 65 500,00 | 65 500,00 | 131 000,00 |
| b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 2 009 190,44 | 45 805,00 | 1 830 773,83 |
| c) inne | 585 318,08 | 850 378,85 | 606 438,26 |
| d) dochodzone na drodze sądowej | | | |
| III. Inwestycje krótkoterminowe | 24 458 261,90 | 91 723 117,34 | 31 640 211,75 |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe | 24 458 261,90 | 91 723 117,34 | 31 640 211,75 |
| a) w jednostkach zależnych i współzależnych | | | |
| * udziały lub akcje | | | |
| * inne papiery wartościowe | | | |
| * udzielone pożyczki | | | |
| * inne krótkoterminowe aktywa finansowe | | | |
| b) w jednostkach stowarzyszonych | - | - | - |
| * udziały lub akcje | | | |
| * inne papiery wartościowe | | | |
| * udzielone pożyczki | | | |
| * inne krótkoterminowe aktywa finansowe | | | |
| c) w pozostałych jednostkach | - | - | - |
| * udziały lub akcje | | | |
| * inne papiery wartościowe | | | |
| * udzielone pożyczki | | | |
| * inne krótkoterminowe aktywa finansowe | | | |
| d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 24 458 261,90 | 91 723 117,34 | 31 640 211,75 |
| * środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 4 312 308,95 | 3 550 480,60 | 3 300 365,43 |
| * inne środki pieniężne | 20 145 952,95 | 88 172 636,74 | 28 256 859,64 |
| * inne aktywa pieniężne | | | 82 986,68 |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe | | | |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1 174 650,58 | 4 890 582,12 | 1 617 616,17 |
| C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy | | | |
| D. Udziały (akcje) własne | | | |
| AKTYWA RAZEM | 903 368 708,35 | 936 666 650,07 | 873 896 618,40 |

Agnieszka Mitura
Główna Księgowa

Władysław Grochowski
Prezes Zarządu

Paweł Grochowski
Członek Zarządu

| PASYWA | 30.06.2020r. | 30.12.2019r. | 30.06.2019r. |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Kapitał (fundusz) własny | 433 463 884,13 | 398 645 919,23 | 317 516 040,67 |
| I. Kapitał (fundusz) podstawowy | 3 001 500,00 | 3 001 500,00 | 3 001 500,00 |
| II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: * nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji) | 294 241 425,63 | 293 165 355,26 | 293 164 474,73 |
| III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny * z tytułu aktualizacji wartości godziwej | | | |
| IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: * tworzone zgodnie z umową/ statutem spółki | | | |
| V. Różnice kursowe z przeliczenia | | | |
| VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych | 101 385 751,76 | | |
| VII. Zysk (strata) netto | 34 835 206,74 | 102 479 063,97 | 21 350 065,94 |
| VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | | | |
| B. Kapitały mniejszości | 96 252,94 | 92 335,11 | 97 656,28 |
| C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych | | | |
| I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne | | | |
| II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne | | | |
| D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 469 808 571,28 | 537 928 395,73 | 556 282 921,45 |
| I. Rezerwy na zobowiązania | 148 017,47 | 1 340 256,91 | 35 022,24 |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 147 488,00 | 147 488,00 | 33 180,00 |
| 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | | | - |
| * długoterminowa | | | |
| * krótkoterminowa | | | |
| 3. Pozostałe rezerwy | 529,47 | 1 192 768,91 | 1 842,24 |
| * długoterminowe | | | |
| * krótkoterminowe | 529,47 | 1 192 768,91 | 1 842,24 |
| II. Zobowiązania długoterminowe | 169 312 951,12 | 153 412 950,25 | 128 243 391,04 |
| 1. Wobec jednostek powiązanych | | | |
| 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | | |
| 3. Wobec pozostałych jednostek | 169 312 951,12 | 153 412 950,25 | 128 243 391,04 |
| a) kredyty i pożyczki | 87 739 487,67 | 82 728 066,50 | 97 198 671,73 |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 81 000 000,00 | 70 000 000,00 | 30 000 000,00 |
| c) inne zobowiązania finansowe | 573 463,45 | 684 883,75 | 1 044 719,31 |
| d) zobowiązania wekslowe | | | |
| e) inne | | | |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe | 300 187 937,19 | 382 916 284,02 | 427 545 449,12 |
| 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych | 32 412,00 | 32 412,00 | 352 100,80 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności | - | - | - |
| * do 12 miesięcy | | | |
| * powyżej 12 miesięcy | | | |
| b) inne | 32 412,00 | 32 412,00 | 352 100,80 |
| 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | | |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności | | | |
| * do 12 miesięcy | | | |
| * powyżej 12 miesięcy | | | |
| b) inne | | | |
| 3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek | 300 080 565,67 | 382 853 236,25 | 427 067 415,52 |
| a) kredyty i pożyczki | 5 887 718,42 | 14 266 793,73 | 8 664 651,30 |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 10 000 000,00 | 10 521 725,74 | 10 000 000,00 |
| c) inne zobowiązania finansowe | 698 841,72 | 962 593,10 | 792 220,74 |
| d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności | 36 182 867,68 | 74 561 547,40 | 64 869 711,21 |
| * do 12 miesięcy | 30 606 784,41 | 68 985 464,13 | 61 478 039,51 |
| * powyżej 12 miesięcy | 5 576 083,27 | 5 576 083,27 | 3 391 671,70 |
| e) zaliczki otrzymane na dostawy | 242 703 939,41 | 255 646 288,09 | 336 930 503,84 |
| f) zobowiązania wekslowe | | | |
| g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 2 996 127,13 | 24 415 942,60 | 3 386 208,26 |
| h) z tytułu wynagrodzeń | 1 421 892,86 | 2 366 252,35 | 2 368 915,55 |
| i) inne | 189 178,45 | 112 093,24 | 55 204,62 |
| 4. Fundusze specjalne | 74 959,52 | 30 635,77 | 125 932,80 |
| IV. Rozliczenia międzyokresowe | 159 665,50 | 258 904,55 | 459 059,05 |
| 1. Ujemna wartość firmy | | | |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe | 159 665,50 | 258 904,55 | 459 059,05 |
| * długoterminowe | | | |
| * krótkoterminowe | 159 665,50 | 258 904,55 | 459 059,05 |
| PASYWA RAZEM | 903 368 708,35 | 936 666 650,07 | 873 896 618,40 |

Warszawa, dn. 25.09.2020r.

Agnieszka Mitura
Główna Księgowa

Władysław Grochowski
Prezes Zarządu

Paweł Grochowski
Członek Zarządu

ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

na dzień 30 czerwca 2020r.

(wariant porównawczy)

(w zł)

| Wyszczególnienie | Okres zakończony 30.06.2020 r. | Okres zakończony 30.06.2019 r. |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | 203 991 736,41 | 204 713 199,20 |
| • od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej | | |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 185 355 840,65 | 178 153 502,35 |
| II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna) | 7 765 710,45 | 10 891 278,62 |
| III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | 1 813 196,55 | 5 214 531,53 |
| IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 9 056 988,76 | 10 453 886,70 |
| B. Koszty działalności operacyjnej | 162 562 716,72 | 176 765 189,23 |
| I. Amortyzacja | 5 471 065,38 | 5 351 632,38 |
| II. Zużycie materiałów i energii | 36 909 788,37 | 42 594 832,99 |
| III. Usługi obce | 95 044 013,38 | 94 332 547,36 |
| IV. Podatki i opłaty | 1 233 137,35 | 2 099 191,75 |
| • w tym podatek akcyzowy | | |
| V. Wynagrodzenia | 13 051 418,36 | 18 462 384,62 |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym: | 2 386 528,72 | 3 383 936,52 |
| • emerytalne | 1 102 945,80 | 1 456 115,82 |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe | 978 951,05 | 1 720 035,96 |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 7 487 814,11 | 8 820 627,65 |
| C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B) | 41 429 019,69 | 27 948 009,97 |
| D. Pozostałe przychody operacyjne | 1 848 694,39 | 1 418 505,87 |
| I. Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 976 711,79 | |
| II. Dotacje | 234 850,86 | 39 994,20 |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | | |
| IV. Inne przychody operacyjne | 637 131,74 | 1 378 511,67 |
| E. Pozostałe koszty operacyjne | 909 899,42 | 920 894,86 |
| I. Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | | 4 222,22 |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | | |
| III. Inne koszty operacyjne | 909 899,42 | 916 672,64 |
| F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E) | 42 367 814,66 | 28 445 620,98 |
| G. Przychody finansowe | 221 776,48 | 36 016,74 |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | | |
| a) od jednostek powiązanych, w tym: | | |
| • w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | |
| b) od jednostek pozostałych, w tym: | | |
| • w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | |
| II. Odsetki, w tym: | 221 776,48 | 36 016,74 |
| • od jednostek powiązanych | | |
| III. Zysk z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym: | | |
| • w jednostkach powiązanych | | |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych | | |
| V. Inne | | |
| H. Koszty finansowe | 4 459 032,34 | 3 929 240,18 |
| I. Odsetki, w tym: | 4 459 032,34 | 3 922 745,02 |
| • dla jednostek powiązanych | | |
| II. Strata z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym: | | |
| • w jednostkach powiązanych | | |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych | | |
| IV. Inne | | 6 495,16 |
| I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych | | |
| J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I) | 38 130 558,80 | 24 552 397,54 |
| K. Odpis wartości firmy | | - |
| I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne | | |
| II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne | | |
| L. Odpis ujemnej wartości firmy | | - |
| I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne | | |
| II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne | | |
| M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | | |
| N. Zysk (strata) brutto (J-K+L+/-M) | 38 130 558,80 | 24 552 397,54 |
| O. Podatek dochodowy | 3 308 676,00 | 3 192 596,00 |
| P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku(zwiększenia straty) | | |
| R. Zyski (straty) mniejszości | - | 13 323,94 |
| S. Zysk (strata) netto (N-O-P+/-R) | 34 835 206,74 | 21 350 065,94 |

Warszawa, dn. 25.09.2020r.

Agnieszka Mitura
Główna Księgowa

Władysław Grochowski
Prezes Zarządu

Paweł Grochowski
Członek Zarządu

ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

na dzień 30 czerwca 2020r.

(w zł)

| Lp. | WYSZCZEGÓLNIENIE | 30.06.2020r. | 30.06.2019r. |
|-------------|---|------------------------|------------------------|
| A. | Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| I. | Wynik finansowy netto (zysk/strata) | 34 835 206,74 | 21 350 065,94 |
| II. | Korekty razem | - 82 474 955,50 | 19 720 028,42 |
| 1. | Zyski (straty) mniejszości | - 13 323,94 | 9 735,60 |
| | Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności | | |
| 2. | Amortyzacja | 5 471 065,38 | 5 351 632,38 |
| 3. | Odpisy wartości firmy | | |
| 4. | Odpisy ujemnej wartości firmy | | |
| 5. | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | | |
| 6. | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 4 459 032,34 | 3 886 728,28 |
| 7. | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | - 976 711,79 | 5 905,58 |
| 8. | Zmiana stanu rezerw | - 1 192 239,44 | - 766 992,76 |
| 9. | Zmiana stanu zapasów | - 6 965 361,56 | - 14 060 362,44 |
| 10. | Zmiana stanu należności | - 13 310 314,58 | - 3 651 522,85 |
| 11. | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | - 73 563 794,40 | 25 118 585,37 |
| 12. | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | 3 616 692,49 | 3 826 319,26 |
| 13. | Inne korekty z działalności operacyjnej | | |
| 14. | | | |
| III. | Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II) | - 47 639 748,76 | 41 070 094,36 |
| B. | Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| I. | Wpływy | 3 510 010,00 | 42 801,00 |
| | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 3 510 010,00 | 42 801,00 |
| 1. | | | |
| | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | | |
| 2. | | | |
| | Zbycie aktywów finansowych, w tym | | |
| 3. | | | |
| a) | w jednostkach wycenianych metodą praw własności | | |
| b) | w pozostałych jednostkach | | |
| | • zbycie aktywów finansowych | | |
| | • dywidendy i udziały w zyskach | | |
| | • spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | | |
| | • odsetki | | |
| | • inne wpływy z aktywów finansowych | | |
| 4. | Inne wpływy inwestycyjne | | |
| II. | Wydatki | 25 821 861,15 | 34 070 969,58 |
| | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 25 821 861,15 | 34 070 969,58 |
| 1. | | | |
| | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | | |
| 2. | | | |
| | Na aktywa finansowe, w tym | | |
| 3. | | | |
| a) | w jednostkach wycenianych metodą praw własności | | |
| b) | w pozostałych jednostkach | | |
| | • nabycie aktywów finansowych | | |
| | • udzielone pożyczki długoterminowe | | |
| | Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym | | |
| 4. | | | |
| | Inne wydatki inwestycyjne | | |
| 5. | | | |
| III. | Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | - 22 311 851,15 | - 34 028 168,58 |
| C. | Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| I. | Wpływy | 12 114 480,00 | 61 220 000,00 |
| | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | |
| 1. | | | |
| | Kredyty i pożyczki | 12 114 480,00 | 41 220 000,00 |
| 2. | | | |
| | Emisja dłużnych papierów wartościowych | | 20 000 000,00 |
| 3. | | | |
| | Inne wpływy finansowe | | |
| 4. | | | |
| II. | Wydatki | 9 427 735,53 | 71 093 517,94 |
| | Nabycie udziałów (akcji) własnych | | |
| 1. | | | |
| | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | | |
| 2. | | | |
| | Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku | | |
| 3. | | | |
| | Spłaty kredytów i pożyczek | 4 482 134,14 | 46 665 492,99 |
| 4. | | | |
| | Wypuk dłużnych papierów wartościowych | | 20 000 000,00 |
| 5. | | | |
| | Z tytułu innych zobowiązań finansowych | 25 662,50 | 25 662,20 |
| 6. | | | |
| | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | 460 906,55 | 515 634,47 |
| 7. | | | |
| | Odsetki | 4 459 032,34 | 3 886 728,28 |
| 8. | | | |
| | Inne wydatki finansowe | | |
| 9. | | | |
| III. | Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | 2 686 744,47 | - 9 873 517,94 |
| D. | Przeplwy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | - 67 264 855,44 | - 2 831 592,16 |
| E. | Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym | | |
| | • zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | | |
| F. | Środki pieniężne na początek okresu | 91 723 117,34 | 34 471 803,91 |
| G. | Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym | 24 458 261,90 | 31 640 211,75 |
| | • o ograniczonej możliwości dysponowania | 10 744 984,45 | 24 553 490,64 |

Warszawa, dn. 25.09.2020r.

Agnieszka Mitura
Główna Księgowa

Władysław Grochowski
Prezes Zarządu

Paweł Grochowski
Członek Zarządu

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

na dzień 30 czerwca 2020r.

(w zł)

| Lp. | WYSZCZEGÓLNIENIE | 30.06.2020r. | 31.12.2019r. | 30.06.2019r. |
|------|---|----------------|----------------|----------------|
| I | Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) | 293 165 355,26 | 296 156 239,13 | 296 156 239,13 |
| | • korekty błędów | | | |
| Ia | Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów | 293 165 355,26 | 296 156 239,13 | 296 156 239,13 |
| 1. | Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | 3 001 500,00 | 3 001 500,00 | 3 001 500,00 |
| 1.1. | Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego | | | |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | | | |
| | • wydania udziałów (emisji akcji) | | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | | | |
| | • umorzenia udziałów (akcji) | | | |
| 1.2. | Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 3 001 500,00 | 3 001 500,00 | 3 001 500,00 |
| 2. | Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu | 293 165 355,26 | 267 613 984,83 | 267 613 984,83 |
| 2.1 | Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego | 1 110 554,05 | 25 551 370,43 | 25 550 489,90 |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | 1 110 554,05 | 28 238 670,43 | 28 237 789,90 |
| | • emisji akcji powyżej wartości nominalnej | | | |
| | • podziału zysku (ustawowo) | 1 093 312,21 | 28 228 054,30 | 28 237 789,90 |
| | • podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość) | | | |
| | • inne | 17 241,84 | 10 616,13 | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | | 2 687 300,00 | 2 687 300,00 |
| | • pokrycia straty | | 2 687 300,00 | 2 687 300,00 |
| 2.2. | Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu | 294 275 909,31 | 293 165 355,26 | 293 164 474,73 |
| 3. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | | | |
| 3.1. | Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny | | | |
| | • zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | | | |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | | | |
| | • zbycia środków trwałych | | | |
| 3.2. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu | | | |
| 4. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu | | | |
| 4.1. | Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych | | | |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | | | |
| 4.2. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu | | | |
| 5. | Różnice kursowe z przeliczenia | | | |
| 6. | Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu | 102 479 063,97 | 28 228 054,30 | 27 336 679,45 |
| 6.1. | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu | 102 479 063,97 | 28 228 054,30 | 27 336 679,45 |
| | • korekty błędów | | | |
| | • zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | | | |
| 6.2. | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 102 479 063,97 | 28 228 054,30 | 27 336 679,45 |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | | | |
| | • podziału zysku lat ubiegłych | | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | 1 093 312,21 | 28 228 054,30 | 27 336 679,45 |
| | • na kapitał zapasowy | 1 093 312,21 | 28 228 054,30 | 27 336 679,45 |
| | • na wypłatę dywidendy | | | |
| 6.3. | Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu | 101 385 751,76 | | |
| 6.4. | Strata z lat ubiegłych na początek okresu | | | - 691 400,00 |
| | • korekty błędów | | 2 687 300,00 | - 1 995 900,00 |
| | • zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | | | |
| 6.5. | Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | | 2 687 300,00 | - 2 687 300,00 |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | | | |
| | • przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia | | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu pokrycia straty z zysku) | | - 2 687 300,00 | |
| 6.6. | Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | | | - 2 687 300,00 |
| 6.7. | Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu | | | |
| 7. | Wynik netto | 34 835 206,74 | 102 479 063,97 | 21 350 065,94 |
| | a) zysk netto | 34 835 206,74 | 102 479 063,97 | 21 350 065,94 |
| | b) strata netto | | | |
| | c) odpisy z zysku | | | |
| II. | Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ) | 433 498 367,81 | 398 645 919,23 | 314 828 740,67 |
| III. | Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 433 498 367,81 | 398 645 919,23 | 314 828 740,67 |

Warszawa, dn. 25.09.2020r.

Agnieszka Mitura
Główna Księgowa

Władysław Grochowski
Prezes Zarządu

Paweł Grochowski
Członek Zarządu

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ARCHE S.A.

z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie

za okres 01.01.2020-30.06.2020

I. Informacja o jednostce:

Nazwa: ARCHE S.A. (przekształcenie ze spółki z o.o. nastąpiło w dniu 28.02.2020r.)

Adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

Forma prawna: spółka akcyjna

W dniu 28.02.2020r. na podstawie art. 551 § 1 Kodeksu spółek handlowych nastąpiło przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.

Przedmiot działalności

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

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

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

11, 05, Z – Produkcja piwa;

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

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

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

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

90, 04, Z – Działalność obiektów kulturalnych;

93, 11, Z – Działalność obiektów sportowych;

73, 1, , - Reklama

Skład zarządu

Władysław Grochowski – Prezes Zarządu

Paweł Grochowski – Członek Zarządu

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Arche S.A. wynosi 3 001 500,00 PLN i został objęty przez:

| | | | |
|----|---------------------------------------|------------------|--------|
| 1. | Władysława Grochowskiego | 2 168 100,00 PLN | 72,23% |
| 2. | Ryszarda Grochowskiego | 622 200,00 PLN | 20,73% |
| 3. | Fundację Leny Grochowskiej | 119 000,00 PLN | 3,96% |
| 4. | Elżbietę Osińską i Macieja Osińskiego | 75 800,00 PLN | 2,53% |
| 4. | Elżbietę Osińską | 16 400,00 PLN | 0,55% |

Posiadane oddziały i ich siedziby

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

Obecnie spółka prowadzi działalność deweloperską w Warszawie, Piasecznie, Łodzi, Ożarowie Mazowieckim, Żninie, Łochowie, Pile, Wrocławiu, a działalność hotelową w Warszawie, Siedlcach, Łodzi, Janowie Podlaskim, Łochowie, Lublinie, Częstochowie, Górze Kalwarii i Żninie.

Pierwszy etap Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowego w Żninie został już oddany do użytkowania w sierpniu 2019r., w ostatnim kwartale 2020r. zostanie oddany kolejny etap tj. budynek basenowo-hotelowy.

II. Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

W minionym okresie sprawozdawczym nastąpiła zmiana formy prawnej spółki, która w dniu 28 lutego 2020r. została przekształcona ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną. Nie wystąpiły zmiany w grupie kapitałowej, zakresie działalności i składu zarządu.

III. Przegląd informacji o działalności spółki

A. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

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

Arche rozpoczęło działalność w roku 1991 od inwestycji mieszkaniowej w Warszawie. W 29-letniej historii Spółki wybudowanych zostało ponad 6500 mieszkań i domów. Spółka obecna jest przede wszystkim na rynku Aglomeracji Warszawskiej oraz w Łodzi. W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Spółka występuje w roli inwestora i generalnego wykonawcy.

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

Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane i uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w okresie 01.01.2020r.-30.06.2020r.

| Nazwa projektu | Lokalizacja | Liczba lokali (szt.) | Powierzchnia lokali (m ²) |
|----------------|-------------|----------------------|---------------------------------------|
| Bema K | Piaseczno | 84 | 4 704,84 |
| Bema L | Piaseczno | 84 | 4 814,77 |
| Poloneza D1 | Warszawa | 103 | 5 487,86 |
| Poloneza A2-A5 | Warszawa | 146 | 7 930,84 |
| RAZEM | | 417 | 22 938,10 |

Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali dla których spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w okresie 01.01.2020r.-30.06.2020r.

| Nazwa projektu | Lokalizacja | Lokale sprzedane do 31.12.2019r. | Lokale sprzedane w okresie 01-06.2020r. | Lokale dostępne na 30.06.2020 | RAZEM |
|---------------------------------|-------------|----------------------------------|---|-------------------------------|--------------|
| LOKALE MIESZKALNE | | | | | |
| Bema J | Piaseczno | 83 | 0 | 1 | 84 |
| Bema K | Piaseczno | 75 | 8 | 1 | 84 |
| Bema L | Piaseczno | 67 | 7 | 10 | 84 |
| Bema M | Piaseczno | 52 | 5 | 18 | 75 |
| Poloneza A1 | Warszawa | 100 | 0 | 3 | 103 |
| Poloneza B1 | Warszawa | 102 | 0 | 1 | 103 |
| Poloneza C1 | Warszawa | 99 | 0 | 4 | 103 |
| Poloneza D1 | Warszawa | 98 | 0 | 5 | 103 |
| Poloneza A2-A5 | Warszawa | 126 | 8 | 12 | 146 |
| Poloneza B2-B5 | Warszawa | 117 | 14 | 15 | 146 |
| Poloneza C2-C5 | Warszawa | 52 | 61 | 33 | 146 |
| Zięby III | Warszawa | 101 | 0 | 9 | 110 |
| Zięby IV | Warszawa | 26 | 13 | 55 | 94 |
| Villa Imielin | Warszawa | 5 | 2 | 9 | 16 |
| Osiedle Polnych Kwiatów bud.ABC | Ożarów Maz. | 41 | 22 | 65 | 128 |
| Osiedle Polnych Kwiatów bud.DE | Ożarów Maz. | 0 | 0 | 100 | 100 |
| Matejki | Łódź | 296 | 5 | 24 | 325 |
| Kilińskiego | Łódź | 0 | 16 | 128 | 144 |
| | | 1 440 | <u>161</u> | 493 | 2 094 |
| LOKALE HOTELOWE | | | | | |
| Hotel Poloneza H2-H5 | Warszawa | 2 | 6 | 238 | 246 |
| Hotel Al. Krakowska | Warszawa | 320 | | 4 | 324 |
| Hotel Gdańsk | Gdańsk | 62 | 14 | 76 | 152 |
| Hotel Piła | Piła | 79 | 1 | 165 | 245 |
| Hotel Wrocław | Wrocław | 95 | 18 | 4 | 117 |
| Hotel Lublin | Lublin | 55 | | 45 | 100 |
| Hotel Żnin | Żnin | 56 | 7 | 63 | 126 |
| Łochów domki | Łochów | 38 | | 142 | 180 |
| | | 707 | <u>46</u> | 737 | 1 490 |

W okresie sprawozdawczym 01.01-30.06.2020r. spółka sprzedała łącznie 207 lokali w tym 161 lokali mieszkalnych i 46 lokali hotelowych. Na koniec okresu sprawozdawczego w ofercie znajdowało się 1 230 lokale w tym 493 lokali mieszkalnych i 737 lokali hotelowych.

Projekty w realizacji na dzień bilansowy

| Nazwa projektu | Termin ukończenia budowy | Liczba lokali | PUM m ² | Sprzedaż na 30.06.2020 | Średnia cena netto/m ² | Marża brutto na sprzedaży w mln zł. |
|--|--------------------------|---------------|---|------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Bema K, Piaseczno | 4Q2019 | 84 | 4 670,80 | 99% | 5900 | 5,3 |
| Bema L, Piaseczno | 2Q2020 | 84 | 4 835,44 | 88% | 6100 | 8,1 |
| Bema M, Piaseczno | 4Q2020 | 75 | 4 232,54 | 76% | 6400 | 5,8 |
| Zięby IV, W-wa | 2Q2021 | 92 | 4 013,12 | 41% | 9900 | 3,3 |
| Poloneza D1, W-wa | 1Q2020 | 103 | 5 468,73 | 95% | 7100 | 14,7 |
| Poloneza A2-A5, W-wa | 1Q2020 | 146 | 7 938,69 | 92% | 7500 | 25,0 |
| Poloneza B2-B5, W-wa | 2Q2020 | 146 | 7 938,69 | 90% | 7600 | 21,9 |
| Poloneza C2-C5, W-wa | 3Q2020 | 146 | 7 968,50 | 77% | 7600 | 21,4 |
| Poloneza D2-D3, W-wa | 2Q2021 | 98 | 6 119,50 | 0% | 7400 | 17,1 |
| Villa Imielin, W-wa | 2Q2020 | 16 | 2 334,52 | 44% | 11800 | 13,5 |
| Kamińskiego bud.ABC, Ożarów Mazowiecki | 4Q2020 | 128 | 7 600,60 | 49% | 5900 | 16,0 |
| Kamińskiego bud.DE Ożarów Mazowiecki | 2Q2021 | 100 | 4 556,67 | 0% | 5900 | 7,7 |
| Kilińskiego, Łódź | 3Q2020 | 144 | 6 668,42 | 11% | 5400 | 7,7 |
| Piła, condohotel, mieszkania | 3Q2020 | 245 | 6 569,90 | 33% | 7400 | 1,4 |
| Gdańsk condohotel | 2Q2021 | 152 | 3 450,00 | 50% | 13200 | 5,6 |
| Wrocław condohotel | 2Q2021 | 117 | 2 166,45 | 97% | 10200 | 1 |
| Poloneza H2-H4, condohotel | 2Q2021 | 246 | 7 225,45 | 3% | 9600 | 21,3 |
| Cukrownia Żnin | 4Q19, 1Q20, 2Q2020 | 317 | <p>I etap obejmuje 4 budynki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynek główny 4* hotel wraz funkcją gastronomiczną – 180 pokoi, - budynek szkoleniowo-targowo-konferencyjny składający się z 3 sal mogących pomieścić 900 osób, - budynek z funkcją rozrywkową (kręgielnia, sala klubowa), - budynek dawnej parowozowni w którym będzie mini browar z barem. <p>II etap to budynek basenowy w którym będzie się też znajdowało 137 pokoi.</p> | | | |

B. DZIAŁALNOŚĆ HOTELOWA

Spółka jest właścicielem dynamicznie rozwijającej się sieci hoteli. W jej skład wchodzi rewitalizowane hotele historyczne oraz hotele miejskie. Do sieci Arche należy obecnie 13 hoteli (ponad 1 865 pokoi), z czego obiekt w Żninie jest częściowo dopuszczony do użytkowania a pełne ukończenie II etapu nastąpi w 1Q2020r.

Hotele należące do spółki na dzień bilansowy

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

| Lp. | Hotel | Liczba pokoi | Charakterystyka |
|--------------------------|------------------------------------|--------------|-----------------|
| HOTELE DZIAŁAJĄCE | | | |
| 1. | Hotel Puławska Residence, Warszawa | 197 | condohotel |
| 2. | Arche Hotel Poloneza, Warszawa | 150 | condohotel |
| 3. | Arche Hotel Krakowska, Warszawa | 322 | condohotel |
| 4. | Arche Hotel Geologiczna, Warszawa | 80 | condohotel |
| 5. | Arche Hotel Częstochowa | 126 | condohotel |
| 6. | Arche Hotel Lublin | 132 | condohotel |
| 7. | Hotel Tobacco, Łódź | 115 | hotel |
| 8. | Zamek Biskupi Janów Podlaski | 199 | hotel |
| 9. | Pałac i Folwark Łochów | 245 | hotel |
| 10. | Koszary Góra Kalwaria | 82 | hotel |
| 11. | Arche Hotel Siedlce | 80 | hotel |
| 12. | Arche Hotel Żnin | 137 | hotel |
| | | 1 865 | |
| HOTELE W BUDOWIE | | | |
| 1. | Żnin | 180 | condohotel |
| 2. | Arche Hotel Gdańsk | 152 | condohotel |
| 3. | Arche Hotel Poloneza II | 246 | condohotel |
| 4. | Arche Hotel Piła | 245 | condohotel |
| 5. | Arche Hotel Wrocław | 117 | condohotel |
| | | 940 | |

IV. Analiza ekonomiczna

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje sprawozdania finansowego za okres 01.01.2020-30.06.2020

1. Struktura i dynamika bilansu

| | AKTYWA | Stan na 30.06.2020r. (zł) | Struktura (%) | Stan na 30.06.2019r. (zł) | Struktura (%) | Dynamika (%) |
|----------|--|--|--------------------------|--|--------------------------|-------------------------|
| A | Aktywa trwałe | 383 180 183,33 | 42,63% | 326 849 355,60 | 37,63% | 117,23% |
| I | Wartości niematerialne i prawne | 362 010,63 | 0,04% | 549 337,20 | 0,06% | 65,90% |
| II | Rzeczowe aktywa trwałe | 372 615 475,69 | 41,46% | 320 208 605,01 | 36,86% | 116,37% |
| III | Należności długoterminowe | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00% |
| IV | Inwestycje długoterminowe | 9 587 985,50 | 1,07% | 4 333 235,50 | 0,50% | 221,27% |
| V | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 614 711,51 | 0,06% | 1 758 177,89 | 0,21% | 34,96% |
| B | Aktywa obrotowe | 515 612 973,62 | 57,37% | 541 799 663,02 | 62,37% | 95,17% |
| I | Zapasy | 470 219 014,42 | 52,32% | 497 920 904,32 | 57,32% | 94,44% |
| II | Należności krótkoterminowe | 21 936 074,59 | 2,44% | 12 358 706,54 | 1,42% | 177,49% |
| III | Inwestycje krótkoterminowe | 22 335 365,10 | 2,49% | 29 995 781,11 | 3,45% | 74,46% |
| IV | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1 122 519,51 | 0,12% | 1 524 271,05 | 0,18% | 73,64% |
| | Suma aktywów | 898 793 156,95 | 100,00% | 868 649 018,62 | 100% | 103,47% |

| | PASYWA | Stan na 30.06.2020r. (zł) | Struktura (%) | Stan na 30.06.2019r. (zł) | Struktura (%) | Dynamika (%) |
|----------|---|--|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| A | Kapitał (fundusz) własny | 429 041 910,32 | 47,74 | 312 381 671,95 | 35,96% | 137,35% |
| I | Kapitał (fundusz) podstawowy | 3 001 500,00 | 0,33% | 3 001 500,00 | 0,35% | 0,00% |
| II | Kapitał (fundusz) zapasowy | 288 599 534,74 | 32,11% | 288 599 534,74 | 33,22% | 0,00% |
| III | Kapitał z aktualizacji wyceny | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00% |
| IV | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00% |
| V | Zysk (strata) z lat ubiegłych | 101 385 751,76 | 11,28% | 0,00 | 0,00% | 0,00% |
| VI | Zysk (strata) netto | 36 055 123,82 | 4,02% | 20 780 637,21 | 2,39% | 173,50% |
| B | Zobowiązania i rezerwy na | 469 751 246,63 | 52,26% | 556 267 346,67 | 64,04% | 84,45% |

| zobowiązania | | | | | | |
|---------------------|------------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|----------------|
| I | Rezerwy na zobowiązania | 48 994,00 | 0,01% | 35 022,24 | 0,00% | 139,89% |
| II | Zobowiązania długoterminowe | 169 110 798,82 | 18,82% | 127 745 503,84 | 14,71% | 132,38% |
| III | Zobowiązania krótkoterminowe | 300 590 924,34 | 33,43% | 428 486 820,59 | 49,33% | 70,156% |
| IV | Rozliczenia międzyokresowe | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00% |
| Suma pasywów | | 898 793 156,95 | 100% | 868 649 018,62 | 100% | 103,47% |

2. Rachunek zysków i strat

W okresie 01.01.2020-30.06.2020 spółka wykazuje zysk netto na poziomie 36 055 123,82 zł. Spółka wykazuje przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokali wg. ceny sprzedaży. Wynik ten został ukształtowany głównie przez akty notarialne w inwestycjach dopuszczonych do użytkowania w roku bieżącym (Bema K i L, Poloneza D1, A2-A5, Zięby III, hotel Geologiczna) ale też oddanych w roku ubiegłym (głównie Lanciego, Matejki, hotel Lublin i Poloneza C1, Bema J). Poniżej znajduje się szczegółowa struktura przychodów wypracowanych w okresie sprawozdawczym.

Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

| | Rachunek zysków i strat | Stan na 30.06.2020r. (zł) | Udział w sumie przychodów i zysków (%) | Stan na 30.06.2020r. (zł) | Udział w sumie przychodów i zysków (%) | Dynamika (%) |
|----------|--|----------------------------------|---|----------------------------------|---|---------------------|
| A | Przychody netto ze sprzedaży | 196 439 219,03 | 99,05% | 191 334 463,38 | 99,31% | 133,64% |
| B | Koszty działalności operacyjnej | 153 650 685,97 | 77,47% | 164 115 124,16 | 85,18% | 111,23% |
| C | Zysk (strata) ze sprzedaży | 42 788 533,06 | 21,57% | 27 219 339,22 | 14,13% | 317,59% |
| D | Pozostałe przychody operacyjne | 1 670 543,44 | 0,84% | 1 300 122,26 | 0,67% | 278,21% |
| E | Pozostałe koszty operacyjnej | 874 821,70 | 0,44% | 838 243,89 | 0,44% | 72,41% |
| F | Zysk z działalności operacyjnej | 43 584 254,80 | 21,98% | 27 681 217,59 | 14,37% | 332,06% |
| G | Przychody finansowe | 218 414,02 | 0,11% | 31 967,58 | 0,02% | 269,86% |
| H | Koszty finansowe | 4 438 869,00 | 2,24% | 3 891 777,96 | 2,02% | 150,37% |
| I | Zysk (strata) brutto | 39 363 799,82 | 19,85% | 23 821 407,21 | 12,36% | 370,29% |
| J | Podatek dochodowy -część bieżąca | 3 308 676,00 | 1,66% | 3 040 770,00 | 1,58% | 364,07% |
| K | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku | | | | | |
| L | Zysk (strata) netto | 36 055 123,80 | 18,18% | 20 780 637,21 | 10,79% | 370,88% |
| M | Razem przychody | 198 328 176,49 | 100,00% | 192 666 553,22 | 100,00% | 134,04% |
| N | Razem koszty | 158 964 376,67 | 80,15% | 168 845 146,01 | 87,64% | 145,70% |

Przychody ogółem w okresie sprawozdawczym 01.01.2020r.-30.06.2020r. wynoszą 196 439 219,03 zł i wzrosły w stosunku do przychodów w analogicznym okresie ubiegłego roku o 1,03%.

| Przychody ze sprzedaży wyniosły 196 439 219,03 zł. i stanowią | | 100% | Ilość lokali po akcie w (szt.) | Ilość lokali po akcie (%) |
|--|-------------------|-------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| w tym: | | | | |
| 1. Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali, w tym: | 152 751 113,13 zł | 77,76% | | |
| 2. Przychody z usług świadczonych przez hotele | 25 864 422,95 zł | 13,17% | x | x |
| 3. Usługi wynajmu i pozostałe | 2 819 729,88 zł | 1,44% | x | x |
| 4. Sprzedaż towarów, w tym: | 5 425 046,07 zł | 2,76% | x | x |
| - sprzedaż mebli | 1 734 664,03 zł | | x | x |
| - sprzedaż na stacji paliw | 2 736 204,21 zł | | x | x |
| 5. Zmiana stanu produktów | 7 765 710,45 zł | 3,95% | x | x |
| 6. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby | 1 813 196,55 zł | 0,92 % | x | x |

3. Informacja o kredytach, obligacjach i gwarancjach.

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

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

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

| Bank finansujący | Przyznana kwota (mln. zł) | Saldo na 30.06.2020 (mln. zł) | Termin spłaty | Cel finansowania |
|-------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------|--|
| PKO BP | 13,8 | 7,5 | do 31.12.2027 | kredyt inwestycyjny Hotel Tobacco (Łódź) |
| Alior Bank | 25,0 | 0,0 | do 25.08.2020 | kredyt w rachunku bieżącym |
| Alior Bank | 31,6 | 22,3 | do 31.12.2027 | kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski |
| Alior Bank | 20,0 | 6,7 | do 31.12.2021 | kredyt nieodnawialny |
| Alior Bank | 15,3 | 3,0 | do 31.07.2024 | kredyt inwestycyjny Hotel Lublin |
| Alior Bank | 20,0 | 16,6 | do 13.07.2022 | kredyt nieodnawialny |
| Alior Bank | 41,2 | 36,4 | do 15.01.2029 | kredyt inwestycyjny Łochów |
| Obligacje serii C | 10,0 | 10,0 | do 23.08.2020 | zakup nowych gruntów/spłata kredytu |
| Obligacje serii D | 20,0 | 20,0 | do 22.06.2022 | refinansowanie obligacji serii A |
| Obligacje serii E | 50,0 | 50,0 | do 15.11.2022 | refinansowanie obligacji serii B dokończenie I etapu inwestycji w Żninie |
| Obligacje serii F | 11,0 | 11,0 | do 25.06.2023 | refinansowanie obligacji serii C |
| Suma | | 183,50 | | |

4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne.

| | Nazwa wskaźnika | Wyliczenie | Wskaźnik na 30.06.2020r. | Wskaźnik na 30.06.2019r. | Zmiana wskaźnika |
|---|---|--|--------------------------|--------------------------|------------------|
| 1 | Rentowność netto sprzedaży | $\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$ | 18,35% | 10,86% | 7,49% |
| 2 | Rentowność podstawowej działalności operacyjnej | $\frac{\text{zysk (strata) ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$ | 21,78% | 14,23% | 7,55% |
| 3 | Rentowność majątku % | $\frac{\text{zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$ | 4,01% | 2,39% | 1,62% |
| 4 | Szybkość obrotu zapasów | $\frac{\text{Zapasy} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$ | 873,71% | 949,86% | -76,15% |
| 5 | Szybkość obrotu należności | $\frac{\text{Należn.z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$ | 34,63% | 19,38% | 15,25% |
| 6 | Możliwość spłaty zobowiązań | $\frac{\text{Zob.z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$ | 66,53% | 122,86% | 56,33% |

Warszawa, dnia 30.09.2020r.

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes Zarządu
Paweł Grochowski - Członek Zarządu