

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ARCHE SP. Z O.O. ORAZ

## GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHE

z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie  
za rok obrotowy 01.01.2018-31.12.2018

### 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Grupę kapitałową ARCHE SP. Z O.O. tworzą:

#### ARCHE SP. Z O.O – SPÓŁKA DOMINUJĄCA

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

**Forma prawna:** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

#### **Przedmiot działalności**

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

41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

41.20.A - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

56.10.Z - Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne

68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami.

#### **Skład zarządu**

Władysław Grochowski – Prezes Zarządu

Paweł Grochowski – Członek Zarządu

#### **Kapitał podstawowy**

Kapitał podstawowy Arche Sp. z o.o. wynosi 3 001 500,00 PLN i został objęty przez:

1.	Władysława Grochowskiego	2 153 200,00 PLN
2.	Ryszarda Grochowskiego	622 200,00 PLN
3.	Fundację Leny Grochowskiej	119 000,00 PLN
4.	Elżbietę Osińską i Macieja Osińskiego	75 800,00 PLN
5.	Elżbietę Osińską i Władysława Grochowskiego	29 800,00 PLN
4.	Elżbietę Osińską	1 500,00 PLN

#### **Posiadane oddziały i ich siedziby**

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

Obecnie spółka prowadzi działalność deweloperską w Warszawie, Piasecznie, Łodzi, Lublinie, Żninie, Łochowie i Pile.

Obiekty hotelowe zarządzane przez Arche sp. z o.o. znajdują się w Warszawie – Hotel Puławska Residence\*\*\*, Arche Hotel Poloneza, Arche Hotel Krakowska, Łodzi – Hotel Tobacco\*\*\*, Janowie Podlaskim – Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowe Zamek Biskupi Janów Podlaski\*\*\*\*, Łochowie-Pałac i Folwark Łochów, Częstochowie\*\*\*\* oraz Lublinie, Górze Kalwarii i Siedlcach.

W 2019r. zostaną dopuszczone do użytkowania nowe obiekty hotelowe: w Warszawie przy ul. Geologicznej oraz w Żninie.

**Nazwa: ARCHE RESTAURACJE SP. Z O.O – SPÓŁKA ZALEŻNA – 98,92 % udziałów objętych przez Arche sp. z o.o.**

**Adres: ul. Myśliwska 9, 07-130 Łochów**

**Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

**Przedmiot działalności**

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

56.10.A - Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne

56.29.Z – Pozostała usługowa działalność gastronomiczna

45.20.Z – Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli

45.32.Z – Sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli

47.30.Z – Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw

**Skład zarządu**

Marta Jędrzejczak – Prezes Zarządu

**Kapitał podstawowy**

Kapitał podstawowy Arche Restauracje Sp. z o.o. wynosi 2800 000,00 PLN i został objęty przez:

1. Arche Sp. z o. o.	2 769 750,00 PLN
2. Byli pracownicy	30 250,00 PLN

**Posiadane oddziały i ich siedziby**

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

Obecnie spółka prowadzi działalność gastronomiczną w Warszawie, natomiast działalność usługową (usługi diagnostyczne i warsztatowe) i handlową w zakresie sprzedaży paliw i części samochodowych w Łochowie.

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

W minionym roku sprawozdawczym wystąpiła zmiana w strukturze grupy kapitałowej, oraz zmiana kapitału podstawowego spółki ze względu na połączenie dwóch spółek. W dniu 31.12.2018r. nastąpiło połączenie spółek Arche sp. z o.o. (spółka przejmująca) oraz Arche SA (spółka przejmowana) na podstawie art. 492 par.1 pkt.1 KSH oraz art. 516 par.1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą, w zamian za udziały spółki przejmującej, które zostały wydane dotychczasowym akcjonariuszom spółki przejmowanej, z wyłączeniem spółki przejmującej. Połączenie spółek w księgach rachunkowych odbyło się metodą nabycia udziałów na podstawie art. 44b ustawy o rachunkowości.

Spółka przejęta zrezygnowała z prowadzenia działalności w obiekcie cateringowym : CWK Jasionka z powodu ponoszonych strat i braku możliwości dalszego rozwoju tej inwestycji. W listopadzie 2018 roku skończyła się umowa dzierżawy obiektu hotelarskiego w Sieniawie. W tym obiekcie spółka prowadziła działalność przez 5 lat i po analizie uzyskiwanych przychodów i kosztów zrezygnowano z dalszej działalności



### 3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Arche sp. z o.o. oraz Grupy Arche Sp. z o.o. Zarząd nie stwierdza okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę oraz Grupę.

### 4. INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY

#### 4.1. ARCHE SP. Z O.O. – DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA I HOTELARSKA

W roku obrotowym 2018r. spółka po połączeniu z Arche SA uzyskała przychody w wysokości 391 513 299,66 PLN. Przychody z działalności deweloperskiej powstają w momencie przeniesienia własności lokali aktem notarialnym.

W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił wzrost przychodów o 41 % do danych porównywalnych.

Podstawowym źródłem przychodów Spółki są przychody osiągnięte ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych wraz z pomieszczeniami pomocniczymi tj. schowkami oraz miejscami parkingowymi zarówno w hali garażowej jak i zewnętrznych, znajdujących się w obrębie wybudowanych budynków. W 2018r. Spółka osiągnęła przychody z tego typu działalności w kwocie **115 466 019,06 zł**, które w głównej mierze są wynikiem notarialnego przeniesienia własności lokali w budynkach dopuszczonych do użytkowania w 2018r.

Są to przychody ze sprzedaży lokali:

- mieszkalnych przy ul. Jasińskiego 7 w Piasecznie – notarialna sprzedaż 94 lokali ze 106;
- mieszkalnych przy Tyszkiewicza w Warszawie – notarialna sprzedaż 26 lokali z 35;
- mieszkalnych przy Polki 1 (Poloneza A1) w Warszawie – notarialna sprzedaż 95 lokali ze 103;
- mieszkalnych przy Matejki w Łodzi – notarialna sprzedaż 31 lokali ze 325;
- apartamentów hotelowych w systemie condo przy Al. Krakowskiej w Warszawie – notarialna sprzedaż 225 lokali z 323 przeznaczonych do sprzedaży;
- budynku biurowego przy ul. Pileckiego (Zięby) w Warszawie;
- oraz pozostałych w Łodzi, Warszawie, Piasecznie i Częstochowie.

Przychody z najmu i dzierżawy posiadanych lokali i miejsc parkingowych oraz usług towarzyszących w 2018r. osiągnęły kwotę **5 022 402,97 zł** a przychody z odsprzedaży kwotę **13 504 799,47 zł**.

Przychody ze świadczonych przez Spółkę usług hotelarskich i usług towarzyszących w 2018r. ukształtowały się na poziomie **84 468 099 51 zł**.

W 2018r. podpisano umowy deweloperskie i przedwstępne na sprzedaż 759 lokali w następujących inwestycjach:

Adres inwestycji	Budynek	Ilość lokali sprzedanych w 2018r.
Ul. Tyszkiewicza w Warszawie	mieszkalny	16
Ul. Poloneza budynek A1 w Warszawie	mieszkalny	4
Ul. Poloneza budynek A2-A5 w Warszawie	mieszkalny	50
Ul. Poloneza budynek B1 w Warszawie	mieszkalny	54
Ul. Poloneza budynek C1 w Warszawie	mieszkalny	92
Ul. Poloneza budynek D1 w Warszawie	mieszkalny	30
Ul. Lanciego 12 w Warszawie	mieszkalny	62
Ul. Zięby 40A budynek B w Warszawie	mieszkalny	49
Ul. Vogla w Warszawie	mieszkalny	3
Ul. Jasińskiego budynek I w Piasecznie	mieszkalny	25
Ul. Jasińskiego budynek J w Piasecznie	mieszkalny	37
Ul. Jasińskiego budynek K w Piasecznie	mieszkalny	52
Ul. Kopernika 64C (M) w Łodzi	mieszkalny	1
Ul. Matejki w Łodzi	mieszkalny w systemie condo	141
Ul. Poloneza H1 w Warszawie	hotel w systemie condo	104
AL. Krakowska w Warszawie	hotel w systemie condo	12

Ul. Geologiczna w Warszawie	hotel w systemie condo	29
Ul. Oleńki w Częstochowie	hotel w systemie condo	3
Ul. Zamoyskiego w Lublinie	hotel w systemie condo	26
<b>SUMA</b>		<b>790</b>

W 2018r w ramach działalności deweloperskiej prowadzone były wymienione poniżej prace budowlane.

- Wieloetapowa przy ul. Jasińskiego w Piasecznie gdzie powstanie 5 wielorodzinnych budynków mieszkalnych, w 2018r. budowane były budynki I,J,K,L,M. W dniu 14.06.2018r. został dopuszczony do użytkowania budynek I zawierający 106 lokali mieszkalnych, budynki J i K zostaną ukończone w III i IV kwartale 2019r.
  - Inwestycja przy ul. Matejki w Łodzi, gdzie powstał budynek mieszkalny składający się z 325 lokali z których 139 będzie zarządzanych w systemie condo, usytuowany na zakupionym prawie użytkowania wieczystego gruntu. Budynek został dopuszczony do użytkowania w dniu 26.10.2018r.
  - Wieloetapowa inwestycja przy ul. Poloneza w Warszawie, w trakcie budowy były dwa budynki mieszkalne:
    - budynek A1 – mieszkalny, gdzie powstało 103 lokale w tym 3 lokale usługowe, budynek dopuszczony do użytkowania w dniu 19.04.2018r.
    - budynek B1 – mieszkalny, gdzie do końca I kwartału 2019r. powstaną 103 lokale w tym 3 lokale usługowe;
    - budynek C1 – mieszkalny, gdzie do końca II kwartału 2019r. powstaną 103 lokale w tym 3 lokale usługowe;
    - budynek D1 – mieszkalny, gdzie do końca IV kwartału 2019r. powstaną 103 lokale w tym 3 lokale usługowe;
    - zespół budynków A2-A5 – mieszkalny, gdzie do końca IV kwartału 2019r. powstanie 146 lokali;
    - zespół budynków A2-A5 – mieszkalny, gdzie do końca IV kwartału 2019r. powstanie 146 lokali;
 Kolejne etapy będą rozpoczynały się sukcesywnie.
  - Inwestycja przy ul. Lanciego na warszawskim Ursynowie, gdzie powstanie nowoczesny, wielorodzinny budynek, składający się z 229 lokali mieszkalnych, 9 lokali usługowych na parterze oraz hali garażowej, usytuowany na zakupionym prawie użytkowania wieczystego gruntu. Planowaną datą ukończenia inwestycji jest I kwartał 2019r.
  - Rozpoczęta w 2017r. budowa kameralnego budynku mieszkalnego przy ul. Tyszkiewicza w Warszawie zawierającego 31 mieszkań oraz 4 lokale usługowe – budynek został dopuszczony do użytkowania w dniu 05.07.2018r.
  - Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Zięby w Warszawie na warszawskim Ursynowie zawierającego 110 mieszkań– planowane zakończenie to I kwartał 2019r.
  - Budowa 6 obiektów hotelowych:
    - budynek H1\*\* przy ul. Poloneza w Warszawie - zawierający 149 apartamentów oraz 10 lokale usługowe, który został dopuszczony do użytkowania w dniu 13.06.2018r.;
    - Hotel\*\*\* Arche w Lublinie, w którym znalazło się 100 pokoi, sale konferencyjne oraz lokal gastronomiczny, budynek został dopuszczony do użytkowania w dniu 10.12.2018r.
    - Hotel\*\*\*\* Arche w Warszawie przy Al. Krakowskiej, w którym znalazło się 323 pokoi, sale konferencyjne oraz lokal gastronomiczny a budynek został dopuszczony do użytkowania w 28.09.2018r.
    - Hotel\*\*\* Arche w Warszawie przy Ul. Geologicznej , w którym znajdzie się 80 pokoi, a planowanym terminem ukończenia budowy jest I kwartał 2019r.
    - Hotel\* Arche w Górze Kalwarii , w którym znalazło się 80 pokoi, a planowanym terminem ukończenia budowy jest II kwartał 2018r. Jest to nieruchomość wydzierżawiona od Powiatu Piaseczyńskiego.
    - Cukrownia w Żninie zaadaptowana zostanie na Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowe. Główny budynek produkcyjny będzie pełnił funkcję hotelową, zaś budynki magazynowe będą spełniały funkcję konferencyjną z zapleczem gastronomicznym. W obiekcie mieścić się będzie ok. 300 pokoi hotelowych i centrum konferencyjne o powierzchni 1500 m2. Magazyn z pakownią zostanie zaadaptowany na hotel ze SPA rozszerzonym o rekreację wodną z basenami i wyspą tropikalną. W Żninie powstanie 300 pokoi hotelowych, sale konferencyjne, restauracja, SPA, basen, centrum rehabilitacji, przystań wodna nad Jeziorem Żnińskim Dużym.
    - Budowa Folwarku Łochów jako czterogwiazdkowej, nowoczesnej części hotelowej zawierającej 149 pokoi i apartamentów w tym 14 apartamentów, centrum konferencyjne, strefę SPA&Wellness z krytym basenem i saunami, salę sportową, kręgielnię i restaurację. Budynki II etapu zostały dopuszczone do użytkowania w I półroczu 2018r.
- W przyszłym roku spółka rozpocznie kolejne 3 inwestycje hotelowe:
- hotel condo w Warszawie przy ul. Poloneza – budynki H2-H5
  - hotel condo w Pile
  - hotel condo w Gdańsku.



## 4.2. ARCHE RESTAURACJE SP. Z O.O. – DZIAŁALNOŚĆ GASTRONOMICZNA

Sytuacja finansowa branży gastronomicznej w Polsce, stale się poprawia. Rynek gastronomiczny rozwija się szybciej niż inne działy gospodarki, ponieważ jego wartość wyprzedza wzrost PKB, rosną przychody z prowadzonej działalności gastronomicznej. Usługi gastronomiczne zaspokajają zmieniające się potrzeby żywieniowe konsumentów. Istotne znaczenie ma również wysoka zdolność do generowania nowych miejsc pracy. Pierwszy rok otwarcia działalności gastronomicznej był najtrudniejszy. Sukces w dużej mierze zależy od siły i koncepcji osób zarządzających, tak więc na koniec roku 2018 było już otwartych 18 dobrze funkcjonujących ekonomicznie lokali gastronomicznych pod nazwą "KUCHNIA ZA ŚCIANĄ". Istotną determinantą rozwoju tych placówek jest również ogólna sytuacja ekonomiczna kraju, która oddziałuje na pozytywne nastroje konsumenckie.

W roku obrotowym 2018r. spółka uzyskała przychody w wysokości **21 996 037,63 PLN**. Podstawowym źródłem przychodów są przychody z działalności gastronomicznej., które wyniosły 14 309 672,34 PLN. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił wzrost przychodów o 43,25%.

Spółka osiąga też przychody z działalności handlowej tj. ze sprzedaży paliw, części i akcesoriów do pojazdów gdzie przychody wyniosły 6 923 257,67 PLN (wzrost o 8,47%) oraz ze świadczonych usług diagnostycznych gdzie nastąpił spadek o 2% do poziomu 383 463,43 PLN. Przychody ze sprzedaży towarów w sieci gastronomicznej wyniosły 374 174,40 PLN i wzrosły o 10%.

## 5. FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY

Spółka dominująca finansuje swoją działalność gospodarczą zaciągając kredyty bankowe oraz emitując obligacje. Na dzień 31 grudnia 2018r. spółka posiadała 10 kredytów bankowych w tym 6 kredytów inwestycyjnych, dwa kredyty na ogólną działalność oraz dwa kredyty w rachunku bieżącym oraz 2 pożyczki na łączną wartość 185 741 112,00 zł. Spółka zależna Arche Restauracje sp. z o.o. posiada 1 kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 1 000 000,00 zł.

Bankami współpracującymi z Grupą jest Alior Bank, bank PeKaO SA oraz bank PKO BP SA. Szczegółowy wykaz kredytów zawiera załącznik nr 2 do informacji dodatkowej.

**Łączne saldo wykorzystanych kredytów bankowych w Grupie na dzień 31.12.2018r. wynosi 113 285 369,41 zł.**

### 5.1. Emisje obligacji

Łączna wartość wyemitowanych przez Arche Sp. z o.o. na dzień 31.12.2018r. wynosi 40 000 000 zł. a szczegółowe dane zawiera załącznik nr 2 do informacji dodatkowej.

### 5.2. Pożyczki, poręczenia i gwarancje

Spółka posiada 2 pożyczki oraz dwie gwarancje, szczegółowe dane zawiera załącznik nr 2 do informacji dodatkowej.

Spółka dominująca jest poręczycielem kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 1 000 000,00 zł udzielonego spółce zależnej.

Spółki tworzące Grupę Kapitałową Arche Sp. z o.o. nie udzielają pożyczek wewnątrz Grupy.

## 6. ANALIZA EKONOMICZNA

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane skonsolidowane dane finansowe zawierające podstawową pozycję skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Arche za rok obrotowy 2018

## 6.1. Struktura i dynamika skonsolidowanego bilansu

Aktywa skonsolidowanego bilansu przedstawiają się następująco:

Lp	AKTYWA	Stan na 31.12.2018r. (zł)	Struktura (%)	Stan na 31.12.2017r. (zł)	Struktura (%)	Dynamika (%)
A	Aktywa trwałe	303 341 793,74	36,24%	240 169 797,20	36,54%	126,30%
I	Wartości niematerialne i prawne	548 895,89	0,07%	476 920,71	0,07%	115,09%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	300 932 930,29	35,95%	238 177 413,95	36,24%	126,35%
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 859 967,56	0,22%	1 515 462,54	0,23%	122,73%
B	Aktywa obrotowe	533 680 807,05	63,76%	417 077 900,27	63,46%	127,96%
I	Zapasy	484 340 561,82	57,86%	390 428 910,98	59,40%	124,05%
II	Należności krótkoterminowe	9 608 496,87	1,15%	10 596 452,19	1,61%	90,69%
III	Inwestycje krótkoterminowe	34 471 803,91	41,18%	12 246 648,28	1,86%	281,48%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 259 944,45	0,63%	3 805 888,82	0,58%	138,21%
	Suma aktywów	837 022 600,79	100,00%	657 247 697,47	100,00%	127,35%

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r wykazuje sumę bilansową 837 022 600,79 zł , która w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 179 774 903,32 zł , tj. o 27,35% .

Aktywa trwałe w strukturze majątku Spółki ogółem stanowią 36,24% i zwiększyły się o 26,30% w stosunku do roku poprzedniego.

Wśród aktywów obrotowych, które stanowią 63,76% sumy bilansowej dominujący udział w strukturze zajmują zapasy, które obejmuje głównie produkcja w toku stanowiąca bank ziemi oraz nakłady poniesione na inwestycje trwające w Arche sp. z o.o. i wyroby gotowe czyli lokale których własność nie została przeniesiona notarialnie.

Pasywa skonsolidowanego bilansu przedstawiają się następująco:

Lp	PASYWA	Stan na 31.12.2018r. (zł)	Struktura (%)	Stan na 31.12.2017r. (zł)	Struktura (%)	Dynamika (%)
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	296 156 239,13	35,38%	269 922 584,83	41,07%	109,72%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	3 001 500,00	0,36%	3 000 000,00	0,46%	100,05%
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	267 613 984,83	31,97%	240 391 712,91	36,58%	111,32%
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	- 2 687 300,00	-0,32%	-691 400,00	0,11%	388,68%
VI	Zysk (strata) netto	28 228 054,30	3,37%	27 222 271,92	4,14%	103,69%
<b>B</b>	<b>Kapitały mniejszości</b>	97 656,28	0,01%	87 920,68	0,01%	111,07%
<b>C</b>	<b>Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
<b>D</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	540 768 705,38	64,61%	387 237 191,96	58,92%	139,65%
I	Rezerwy na zobowiązania	802 015,00	0,10%	709 644,35	0,11%	113,02%
II	Zobowiązania długoterminowe	111 386 442,51	1,36%	141 972 411,32	21,60%	78,46%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	428 307 139,98	51,17%	244 555 136,29	37,21%	175,14%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	273 107,89	0,03%	0,00	0,00%	0%
	<b>Suma pasywów</b>	<b>837 022 600,79</b>	<b>100,00%</b>	<b>657 247 697,47</b>	<b>100,00%</b>	<b>127,35%</b>

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Spółki stanowią 35,38%. Kapitały własne w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 9,72% tj. o kwotę 26 233 654,30 zł.

Obce źródła finansowania tj. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 64,61% całości pasywów.

Zwiększyły się one w stosunku do roku ubiegłego o 39,65% tj. o kwotę 153 531 513,42 zł.

## 6.2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Grupa kapitałowa w 2018 roku wykazuje zysk netto na poziomie 28 228 054,30 zł oraz zysk mniejszości 9 735,60 zł. Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

	Rachunek zysków i strat	Stan na 31.12.2018r. (zł)	Udział w sumie przychodów i zysków (%)	Stan na 31.12.2017r. (zł)	Udział w sumie przychodów i zysków (%)	Dynamika (%)
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	413 417 474,98	100,00%	294 287 177,21	100,00%	140,48%
B	Koszty działalności operacyjnej	369 814 771,30	89,45%	253 312 026,25	86,08%	145,99%
C	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	43 602 703,68	10,55%	40 975 150,96	13,92%	106,41%
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 259 790,58	0,30%	1 117 863,63	0,38%	112,70%
E	Pozostałe koszty operacyjne	2 717 424,30	0,66%	1 542 526,55	0,52%	176,17%
F	<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	42 145 069,96	10,19%	40 550 488,04	13,78%	103,93%
G	Przychody finansowe	29 198,57	0,01%	25 928,21	0,03%	112,61%
H	Koszty finansowe	7 191 293,63	1,74%	7 273 259,66	2,47%	98,87%
I	<b>Zysk (strata) brutto</b>	34 982 974,90	8,46%	33 303 156,59	11,32%	105,04%
J	Podatek dochodowy - część bieżąca	6 839 782,00	1,65%	6 388 693,00	2,17%	107,06%
	Część odroczone	-94 597,00	0,02%	-319 479,00	0,10%	29,61%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku		0,00%		0,00%	0,00%
L	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>	9 735,60	0,00%	11 670,67	0,00%	83,42%
M	<b>Zysk (strata) netto</b>	28 228 054,30	6,83%	27 222 271,92	9,25%	103,69%

Przychody ogółem za 2018r wynoszą 413 417 474,98 zł i wzrosły w stosunku do przychodów ubiegłorocznych o 40,48%.

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi:		
w tym:		
1.	Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali	160 401 463,84 38,80%
2.	Przychody świadczonych usług hotelowych i towarzyszących	84 468 099,51 20,43%
3.	Usługi wynajmu i pozostałe	5 337 595,87 1,29%
4.	Przychody ze sprzedaży usług gastronomicznych	14 309 672,34 3,46%
5.	Odsprzedaż	13 860 851,88 3,36%
6.	Przychody ze sprzedaży paliw i części motoryzacyjnych	6 923 257,67 1,67%
7.	Zmiana stanu produktów	101 533 723,73 24,56%
8.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	26 582 810,14 6,43%



Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 369 814 771,30 zł i wzrosły o 45,99%.

Pozostałe przychody operacyjne to przede wszystkim przychody związane ze sprzedażą środków trwałych, umorzone przedawnione zobowiązania dotyczące kaucji, obciążenia z tytułu nie usuniętych usterek i zapłacone kary umowne, odszkodowania powypadkowe, rozwiązane odpisy na należności.

Przychody finansowe to uzyskane odsetki od depozytów **overnight** i rachunków bankowych oraz od kontrahentów za nieterminowe płatności.

### 6.3. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne

	Nazwa wskaźnika	Wycieszenie	Wskaźnik za 2018r.	Wskaźnik za 2017r.	Zmiana wskaźnika
1	Rentowność netto sprzedaży	skonsolid. zysk netto	6,83%	9,25%	-2,42%
		przychody ze sprzedaży			
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	skonsolid. zysk (strata) ze sprzedaży	10,55%	13,92%	-3,37%
		przychody ze sprzedaży			
3	Rentowność majątku %	Skonsolid. zysk netto	3,37%	4,14%	0,77%
		aktywa ogółem			
4	Szybkość obrotu zapasów	Zapasy x 365	427,62	484,24	-56,62
		przychody ze sprzedaży			
5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365	8,39	13,14	-4,72
		przychody ze sprzedaży			
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365	59,57	61,42	-1,85
		przychody ze sprzedaży			

### 6.4. Zatrudnienie

Na dzień 31.12.2018r. w Grupie na umowę o pracę zatrudnione były 355 osoby, w tym w:

- Arche Sp. z o.o. – 304 osoby, w tym 227 osób pracujących w hotelach
- Arche Restauracje Sp. z o.o. – 51 osób.

## 7. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany w PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania oraz usługi hotelarskie, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Polska gospodarka wciąż doświadcza wielu dynamicznych zmian, co sprawia, że może być bardziej podatna na wahania rynku. Takie warunki stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Spółki jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy, takie jak zakup gruntów, przygotowanie terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż mieszkań) od jego

rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że podejmowane decyzje muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Spółki i jej potrzeby finansowe.

Rozwój budownictwa hamowany jest przede wszystkim brakiem terenów z opracowanymi planami zagospodarowania przestrzennego. Istotny wpływ na poziom sprzedaży i pozyskiwanie nowych inwestorów ma zaostrzona polityka udzielania przez banki kredytów na cele mieszkaniowe. Wstrzymuje to inwestorów w rozpoczynaniu nowych inwestycji.

Obserwowany jest ciągły wzrost cen gruntów co nie korzystnie wpływa na rentowność inwestycji. Spółka ma jednak zgromadzony duży bank ziemi co w przyszłych latach pozwoli prowadzić działalność na dotychczasowym poziomie.

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. Szczegółowe zestawienie zobowiązań kredytowych oraz z tyt. emisji obligacji przedstawiono w nocie 18, która jest załącznikiem do sprawozdania finansowego. 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.

Sytuacja finansowa branży gastronomicznej w Polsce, stale się poprawia. Rynek gastronomiczny rozwija się szybciej niż inne działy gospodarki, ponieważ jego wartość wyprzedza wzrost PKB, rosną przychody z prowadzonej działalności gastronomicznej. Usługi gastronomiczne zaspokajają zmieniające się potrzeby żywieniowe konsumentów. Istotne znaczenie ma również wysoka zdolność do generowania nowych miejsc pracy.

Grupa Arche Sp. z o.o. posiada pełną zdolność do finansowania zarówno realizowanych obecnie projektów deweloperskich oraz innej prowadzonej działalności: gastronomicznej i hotelarskiej.

Misją firmy jest dalszy rozwój, zapewnianie nowych miejsc pracy, tworzenia najlepszych produktów za najniższą cenę dostosowywanych do indywidualnych potrzeb i wymagań klientów, obejmujących zmieniające się upodobania i preferencje. Hasło wiodące Grupy Arche Sp. z o.o. brzmi: „łączymy sprzeczności, ufamy wszystkim, zmieniamy siebie”.

Sukces Grupy w dużej mierze zależy od siły i koncepcji osób zarządzających a wypracowana pozycja rynkowa przyczynia się do dalszego perspektywicznego rozwoju Grupy Kapitałowej Arche.

## **8. INFORMACJE DODATKOWE**

### **8.1. Działalność charytatywna**

Grupa Spółka prowadzi od wielu lat działalność charytatywną. Jest współfundatorem Fundacji Leny Grochowskiej, która zajmuje się sprowadzaniem do Polski repatriantów z Kazachstanu oraz zapewnianiem im mieszkań i pracy. Spółka również uczestniczy w prowadzonych zbiórkach charytatywnych na osoby chore i potrzebujące.

Spółka prowadzi działalność polegającą na rewitalizacji i renowacji zabytków na terenie kraju. Spółka podjęła się, m.in., rewitalizacji zabytków takich jak: Fabryka Tytoniu i Papierosów w Łodzi, Pałac Łochów, Pałac



Sieniawa czy Zamek w Janowie Podlaskim. Spółka podejmuje się realizacji inwestycji mając na względzie promowanie i wspierania kultury, dziedzictwa narodowego, nauki i oświaty.

## 8.2. Pozostałe informacje

Grupa i Spółka nie prowadziły i w związku z tym nie posiadają ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

Grupa i Spółka nie nabywały akcji własnych.

Spółka nie posiada oddziałów.

Arche jest właścicielem prężnie rozwijającej się sieci hoteli. Zostało to zauważone i docenione poprzez przyznanie nagrody SIEĆ ROKU 2018 w rankingu 7NAJ „Hotelarza”. Ze względu na fakt, iż każdy obiekt jest zupełnie inny, naszą sieć traktujemy jako unikatową kolekcję. Kolekcja Arche to rewitalizowane hotele historyczne, oraz hotele miejskie. Każdy z nich ma swoją historię, swój niepowtarzalny styl. W 2018 roku liczba naszych hoteli wzrosła prawie dwukrotnie i planujemy dalszy rozwój sieci hoteli pod marką „Kolekcja Arche”

PREZES  
*Władysław Grochowski*

*Paweł Grochowski*  
Członek Zarządu