

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

ARCHE Sp. z o.o.

z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie

za rok obrotowy 01.01.2018-31.12.2018

I. Informacja o jednostce:

Nazwa: ARCHE SP. Z O.O

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.

4759.Z – Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych art. użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach.

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.

II. 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.

III. Sytuacja spółki na tle branży i całej gospodarki.

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.

Spółka systematycznie umacnia swoją pozycję jako dostawcy usług hotelarskich, i gastronomicznych poprzez budowanie polskiej sieci hoteli, jest sprawdzonym, stabilnym i doświadczonym operatorem hotelowym.

Poprzez działanie na rynku bardzo konkurencyjnym spółka narażona jest na wiele ryzyk dlatego rynek wymaga od firmy Arche stałego poprawiania swojej oferty, zarówno pod względem cenowym jak i asortymentowym. Firma nie ma bezpośredniego wpływu na działania przedsiębiorców konkurencyjnych, lecz dzięki swej przemyślanej strategii i elastycznemu reagowaniu na działania konkurencji jest w stanie z nimi skutecznie rywalizować i uzyskiwać nad nimi przewagę.

Działania firmy, które w wyniku złej oceny otoczenia, bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia okażą się nietrafne, mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansowo – majątkową oraz wyniki firmy. Zarząd firmy w celu ograniczenia tego ryzyka na bieżąco analizuje czynniki, które mogą mieć niekorzystny wpływ na wyniki oraz działalność firmy, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje oraz działania stale dbając o stabilną pozycję spółki.

IV. Sprzedaż i portal zamówień

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 osiągane 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
SUMA		790

V. Produkcja

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. Budynek 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.

VI. Przewidywany rozwój jednostki

W przyszłym roku Spółka będzie kontynuowała działalność deweloperską na skalę zbliżoną do minionego roku. Zgromadzony bank ziemi oraz podpisane umowy przedwstępne na zakup gruntów gwarantują ciągłość procesów budowlanych w następnych latach.

W przyszłym roku planowane jest rozpoczęcie budowy budynków mieszkalnych: C1, D1 przy ul. Poloneza w Warszawie oraz budynków K i L przy ul. Jasińskiego w Piasecznie. Spółka rozwija się systematycznie i nabywa nowych doświadczeń szczególnie w budowanej sieci obiektów hotelowych, już istniejących tj. Hotelu Tobacco w Łodzi, Hotelu Puławska Residence w Warszawie, Zamku Biskupów w Janowie Podlaskim oraz nowo otwartym hotelu w Częstochowie. Nowe obiekty, zarówno te które powstaną w Lublinie, Warszawie, Górze Kalwarii i Żninie jak również te które są planowane we Wrocławiu, Gdańsku Drohiczynie, Pile, Krakowie są konsekwencją budowy polskiej sieci hoteli, będzie własnością spółki ale też prosperowała będzie w tzw. systemie „condo”, który jest sprawdzoną propozycją inwestowania na rynku nieruchomości, którą proponuje spółka.

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 Arche Sp. z o.o. brzmi: „łączymy sprzeczności, ufamy wszystkim, zmieniamy siebie”.

VII. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

Spółka nie podejmuje działań w dziedzinie badań i rozwoju.

VIII. Analiza ekonomiczna

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane dane finansowe zawierające podstawową pozycję skróconego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018.

1. Struktura i dynamika bilansu

Lp	AKTYWA	Stan na 31.12.2018r. (zł)	Struktura (%)	Stan na 31.12.2017r. (zł)	Struktura (%)	Dynamika (%)
A	Aktywa trwałe	300 988 697,23	36,16%	239 252 141,09	36,54%	125,80%
I	Wartości niematerialne i prawne	548 895,89	0,07%	476 920,71	0,07%	115,09%

II	Rzeczowe aktywa trwałe	294 348 387,95	35,36%	232 985 549,10	35,58%	126,34%
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Inwestycje długoterminowe	4 333 235,50	0,52%	4 333 235,50	0,52%	0,00%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 758 177,89	0,21%	1 456 435,78	0,22%	120,72%
B	Aktywa obrotowe	531 463 177,86	63,84%	415 518 415,21	63,46%	127,90%
I	Zapasy	483 872 968,11	58,13%	389 847 824,23	59,54%	124,12%
II	Należności krótkoterminowe	8 747 490,86	1,05%	10 003 219,11	1,53%	87,45%
III	Inwestycje krótkoterminowe	33 703 738,91	4,05%	11 969 844,97	1,83%	281,57%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 138 979,98	0,62%	3 697 526,90	0,56%	138,98%
	Suma aktywów	832 451 875,09	100,00%	654 770 556,30	100%	127,14%

1.1 Aktywa bilansu przedstawiają się następująco:

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r wykazuje sumę bilansową 832 451 875,09 zł , która w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 177 681 318,79 zł , tj. o 27,14% .

Aktywa trwałe w strukturze majątku Spółki ogółem stanowią 36,16% i zwiększyły się o 25,80% w stosunku do roku poprzedniego. Na wzrost majątku trwałego wpływ miało głównie:

- oddanie do użytkowania hotelu w Warszawie przy ul. Poloneza gdzie spółka jest właścicielem salek konferencyjnych oraz części restauracyjnej i kuchennej o łącznej powierzchni ponad 444,53 m²,
- oddanie do użytkowania hotelu w Warszawie przy Al. Krakowskiej gdzie spółka jest właścicielem sal konferencyjnych oraz części restauracyjnej i kuchennej o łącznej powierzchni ponad 3 268,52 m²,
- oddanie do użytkowania hotelu w Górze Kalwarii, zaadoptowany budynek koszar wojskowych na działce dzierżawionej od Powiatu Piaseczyńskiego,
- rozpoczęcie wieloetapowej inwestycji w Żninie gdzie powstanie centrum konferencyjno-wypoczynkowe gdzie znajdzie się około 400 pokoi noclegowych.

Wśród aktywów obrotowych, które stanowią 63,84% sumy bilansowej dominujący udział w strukturze zajmują zapasy, które obejmuje produkty w toku, którą stanowi bank ziemi i nakłady poniesione na inwestycje trwające oraz wyroby gotowe.

Produkty w toku na dzień 31.12.2018r stanowią m.in.:

- wieloetapowa inwestycja budynków mieszkalnych przy ul. Jasińskiego w Piasecznie (budynki J,K,L,M) – 38 802 238,68 zł.,
- wieloetapowa inwestycja przy ul. Poloneza w Warszawie (budynki A2-A5, B1-B5,C1-C5,D1-D4-mieszkalne,H2-H5-hotelowy) - 91 045 779,64 zł.,
- dwuetapowa inwestycja przy ul. Zięby w Warszawie (budynki A i B) – 46 146 717,38 zł.,
- budynek mieszkalny przy ul. Lanciego w Warszawie – 59 012 819,23 zł.,
- budynek usługowy przy ul. Kopernika w Łodzi – 4 182 902,18 zł.
- budynek hotelowy przy ul. Geologicznej w Warszawie – 16 526 014,02 zł.,
- budynek hotelowy w Lublinie – 28 540 882,88 zł.,
- budynek hotelowy w Gdańsku – 5 977 511,97 zł.,
- budynek hotelowy we Wrocławiu – 7 107 338,38 zł.,
- grunt w Drohiczynie (hotel) - 1 812 765,04 zł.,
- grunt w Krakowie (hotel) – 1 869 965,40 zł.,
- grunt w Pile (hotel) – 2 357 019,61 zł.,

- grunt w Łodzi przy ul. Kilińskiego – 5 169 063,90 zł.
- grunt przy ul. Bocianiej w Warszawie (budynek mieszkalny) – 4 586 307,07 zł.,
- grunt przy ul. Bysławskiej w Warszawie (domy szeregowe) – 6 479 102,10 zł.
- grunt w Białymstoku (hotel) – 2 946 859,73 zł.,
- grunt we Wrocławiu (hotel) – 3 009 663,40 zł.,
- grunt w Ożarowie Mazowieckim pod wieloetapową inwestycje mieszkaniową – 8 832 742,78 zł.,

Wyroby gotowe na dzień 31.12.2018r. tworzą m.in.:

- lokale usługowe przy ul. Pileckiego w Warszawie – 8 883 761,41 zł.,
- lokale mieszkalne przy ul. Matejki w Łodzi – 66 968 700,00 zł.,
- lokale hotelowe przy Al. Krakowskiej w Warszawie – 20 395 064,60 zł.,
- lokale hotelowe przy ul. Poloneza w Warszawie – 25 228 545,91 zł.,
- pozostałe lokale gdzie nie została przeniesiona własność

1.2 Pasywa bilansu przedstawiają się następująco:

Lp	PASYWA	Stan na 31.12.2018r. (zł)	Struktura (%)	Stan na 31.12.2017r. (zł)	Struktura (%)	Dynamika (%)
A	Kapitał (fundusz) własny	291 601 034,74	35,03%	266 258 755,29	40,66%	109,52%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	3 001 500,00	0,36%	3 000 000,00	0,00%	0,00%
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	263 950 155,29	31,71%	237 796 430,19	36,32%	111,00%
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	- 2 687 300,00	-0,32%	- 691 400,00	-0,26%	388,68%
VI	Zysk (strata) netto	27 336 679,45	3,28%	26 153 725,10	3,99%	104,52%
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	540 850 840,35	64,97%	388 511 801,01	59,34%	139,21%
I	Rezerwy na zobowiązania	802 015,00	0,96%	709 644,35	0,11%	113,02%
II	Zobowiązania długoterminowe	110 752 619,93	13,30%	141 699 969,36	21,64%	78,16%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	429 271 250,42	51,57%	246 102 187,30	37,59%	174,43%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	24 955,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Suma pasywów	832 451 875,09	100%	654 770 556,30	100%	127,14%

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Spółki stanowią 35,03%. Kapitały własne w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 9,52% tj. o kwotę 25 342 279,45 zł i jest to zysk netto za 2018r. pomniejszony o różnicę w stracie z lat ubiegłych oraz różnicę w kapitale podstawowym.

Obce źródła finansowania tj. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 64,97% całości pasywów. Zwiększyły się one w stosunku do roku ubiegłego o 39,21% tj. o kwotę 152 339 039,34 zł.

Główny wzrost zobowiązań to:

- wzrost zobowiązań z tyt. dostaw i usług – o kwotę 17 825 842,99 zł.,
- zwiększenie zaliczek otrzymanych ze sprzedaży - o kwotę 135 093 071,19 zł.,
- poziom zadłużenia kredytowego utrzymuje się na tym samym poziomie w stosunku do roku poprzedniego.

2. Rachunek zysków i strat

Spółka w 2018 roku wykazuje zysk netto na poziomie 27 336 679,45 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	391 513 299,66	99,72%	277 304 108,91	99,66%	141,19%
B	Koszty działalności operacyjnej	348 992 509,22	88,89%	237 517 114,46	85,36%	146,93%
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	42 520 790,44	10,83%	39 786 994,45	14,30%	106,87%
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 060 363,25	0,27%	930 649,49	0,33%	113,94%
E	Pozostałe koszty operacyjnej	2 589 232,42	0,66%	1 443 308,61	0,52%	179,40%
F	Zysk z działalności operacyjnej	40 991 921,27	10,44%	39 274 335,33	14,11%	104,37%
G	Przychody finansowe	26 252,71	0,00%	20 961,12	0,00%	125,24%
H	Koszty finansowe	7 138 360,53	1,82%	7 236 084,35	2,60%	98,65%
I	Zysk (strata) brutto	33 879 813,45	8,63%	32 059 212,10	11,52%	105,68%
J	Podatek dochodowy - część bieżąca	6 617 353,00	1,69%	6 224 966,00	2,24%	106,30%
	Część odroczone	- 74 219,00	-0,02%	- 319 479,00	0,11%	23,23%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku					
L	Zysk (strata) netto	27 336 679,45	6,96%	26 153 725,10	9,40%	104,52%
M	Razem przychody	392 599 915,62	100,00%	278 255 719,52	100,00%	141,09%
N	Razem koszty	358 720 102,17	91,37%	246 196 507,42	88,48%	145,70%

Przychody ogółem za 2018r wynoszą 392 599 915,62 zł i wzrosły w stosunku do przychodów ubiegłorocznych o 41,09%.

Przychody ze sprzedaży stanowią 99,66% przychodów ogółem i wyniosły 391 513 299,66 zł		100%
w tym:		
1. Przychody z e sprzedaży wybudowanych lokali	160 400 392,40 zł	40,97%
2. Przychody świadczonych usług hotelowych i towarzyszących	84 468 099,51 zł	21,57%
3. Usługi wynajmu i pozostałe	5 023 474,417 zł	1,28%
4. Odsprzedaż	13 504 799,47 zł	3 45%
5. Zmiana stanu produktów	101 533 723,73	25,93%
6. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	26 582 810,14	6 80%

Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 348 992 509,22 zł .

Największą pozycją kosztów są usługi obce i wynoszą 54,54% ogółem kosztów rodzajowych. Ponadto znaczącą pozycją kosztów są zużyte materiały do budowy a ich udział w kosztach wynosi 28,55%.

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.

3. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne.

	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wskaźnik za 2018r.	Wskaźnik za 2017r.	Zmiana wskaźnika
1	Rentowność netto sprzedaży	zysk netto	6,98%	9,43%	-2,45%
		przychody ze sprzedaży			
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	zysk (strata) ze sprzedaży	10,86%	14,35%	-3,49%
		przychody ze sprzedaży			
3	Rentowność majątku %	zysk netto	3,28%	3,99%	- 0,71%
		aktywa ogółem			
4	Szybkość obrotu zapasów	Zapasy x 365	451,11%	513,14%	-62,03%
		przychody ze sprzedaży			
5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365	7,01%	8,55%	-1,54%
		przychody ze sprzedaży			
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365	62,28%	64,48%	2,20%
		przychody ze sprzedaży			

IX. Personel

Na dzień 31.12.2018 r. w Spółce na umowę o pracę zatrudnionych było 330 osób. Zatrudnienie w poszczególnych obiektach przedstawia się następująco:

- 29 osób pracujących w Hotelu Tobaco w Łodzi
- 2 osoby pracujące w Apartamentach Matejki w Łodzi
- 28 osób pracujących w Hotelu w Częstochowie
- 18 osób pracujących w Hotelu Góra Kalwaria
- 47 osób pracujących w Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowym w Janowie Podlaskim.
- 9 osób pracujących w Hotelu w Lublinie
- 31 osób pracujących w Hotelu Aleja Krakowska w Warszawie
- 26 osób pracujących w Hotelu Puławska Residence w Warszawie
- 5 osób pracujących w Hotelu Poloneza w Warszawie
- 103 osoby zatrudnione w ramach działalności deweloperskiej i pozostałej
- 32 osoby pracujące w Hotelu w Łochowie

Stan zatrudnienia wzrósł w stosunku do roku do roku ubiegłego o 106 osób zatrudnionych na umowę o pracę.

W 2019r. planowany jest dalszy wzrost zatrudnienia ze względu na nowo otwierany hotel przy ul. Geologicznej w Warszawie oraz pierwszy etap hotelu w Żninie.

X. Inwestycje

Arche sp. z o.o. na dzień 31.12.2018r. posiada następujące udziały i akcje:
- w Arche Restauracje Sp. z o.o. – udział w kapitale wynosi 2 769 750 zł. tj. 98,92%.

XI. Środowisko naturalne.

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w istotny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności.

XII. Finansowanie

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.

XIII. Udziały własne, w tym:

W minionym roku udziały własne nie zostały nabyte, zbyte odpłatnie ani umorzone.

XIV. Instrumenty finansowe.

Arche sp. z o.o. finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów. Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Spółka zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o

oprocentowaniu zmiennym. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Spółka gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

XV. Szczególne zdarzenia

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

PREZES
Władysław Gruchowski

Paweł Gruchowski
Paweł Gruchowski
Członek Zarządu