

**SPRAWOZDANIE KOMPLEMENTARIUSZA
Z DZIAŁALNOŚCI FIRMY
ARCHICOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ –
SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
ZA OKRES 01.01.2010 – 31.12.2010**

Sprawozdanie z działalności jednostki w okresie obrotowym

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności jednostki w roku obrotowym obejmujące istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej, w tym ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń.

Sprawozdanie z działalności jednostki w okresie obrotowym obejmuje:

	Strona
1. Informacje ogólne o Spółce	[2]
2. Charakterystyka działalności Spółki	[3]
3. Sytuacja finansowa i stan majątkowy Spółki	[4]
4. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki	[4]
5. Czynniki ryzyka i zagrożenia	[4]
6. Przewidywany rozwój Spółki	[4]

Prezes Zarządu
Dorota Jarodzka-Śródka

Prezes Zarządu
Dorota Jarodzka - Śródka

Wrocław, dnia 09.06.2011 roku

ZA OKRES 01.01.2010-31.12.2010

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

Pełna nazwa: Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo - akcyjna.
Siedziba Spółki: Wrocław, ul. Liskego 7.

1.2 REJESTRACJA

W dniu 31 grudnia 2008 roku Spółka Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA została wpisana do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Numer KRS Spółki: 0000320237.

NIP Spółki: 898-00-15-350.

REGON Spółki: 001332589.

1.3 INFORMACJE DOTYCZĄCE SKŁADU OSOBOWEGO ORGANÓW SPÓŁKI

1.3.1 Zarząd Spółki Archicom Sp. z o.o. SKA w okresie od 01.01.2010 r. do 31.12.2010r.

Od 01.01.2010 do 31.12.2010 reprezentacja spółki:

Uprawnionym do reprezentowania Spółki jest komplementariusz.

Komplementariuszem jest spółka Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która powstała 30 września 2008, zgodnie z Repertorium A nr 9261/08 w kancelarii Notarialnej Urszuli Gniewek, 50-148 Wrocław ul. Biskupia 10/3. Spółka została zawiązana na czas nieokreślony. W dniu 2 października 2008 postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000314926 działająca poprzez swych prawidłowo umocowanych reprezentantów.

Akcjonariusz może prowadzić sprawy Spółki jedynie na podstawie pełnomocnictwa.

1.4 STRUKTURA KAPITAŁU SPÓŁKI

Na 31 grudnia 2010 roku kapitał podstawowy Spółki składał się z 3 520 (500 szt. akcji serii B; 3020 sztuk akcji serii C) równych niepodzielnych akcji o wartości nominalnej 100 zł każda, o łącznej wartości 352 000 złotych (trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące złotych) których właścicielem jest Forum XXI FIZ.

1.5 PODSTAWOWY PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI WEDŁUG PKD

4110Z- Realizacja projektów budowlanych;

7011Z – Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;

ZA OKRES 01.01.2010-31.12.2010

6492Z – Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.

2. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Działalność Archicom Sp. z o.o. SKA:

- Działalność związaną z rynkiem nieruchomości;
- Działalność związaną z udzielaniem pożyczek spółkom w ramach Grupy Archicom.

Działalność związana z rynkiem nieruchomości

W roku 2010 Spółka sprzedawała mieszkania, garaże i komórki będące wyrobami gotowymi z inwestycji zrealizowanych w latach ubiegłych. Podpisywane były akty notarialne z nabywcami związanymi z inwestycją we Wrocławiu przy ul. Strońskiej.

Działalność związana z udzielaniem pożyczek

Na koniec 2010 roku Spółka posiada udzielone pożyczki do spółek w ramach Grupy Archicom. Łącznie kwota należności w ujęciu bilansowym na koniec roku 2010 wraz z należnymi odsetkami wynosi 291 884 676,80 zł w tym kwota należności z tytułu udzielonych pożyczek przejętych od zlikwidowanej spółki Archicom Sp. z o.o.- SKA Projekt 8 Spółka Komandytowa wynosiła 111 663 843,25 zł.

W 2010 roku zaciągnęła również pożyczki na sfinansowanie swojej działalności, a ich łączna wycena wraz z odsetkami na koniec roku wynosiła 176 972 652,97 zł, w tym kwota zobowiązań z tyt. otrzymanych pożyczek która spółka przejęła od zlikwidowanej spółki Archicom Sp. z o.o.- SKA Projekt 8 Spółka Komandytowa wynosiła 62 407 272,69 zł.

Sytuacja finansowa i stan majątkowy Spółki

W wyniku prowadzonej działalności Spółka osiągnęła w 2010 roku przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów, materiałów w kwocie 8 231 135,23 zł, ponosząc koszty działalności operacyjnej w wysokości 4 156 268,89 zł.

Osiągnięte przychody netto ze sprzedaży w kwocie 8 231 135,23 zł składają się z następujących tytułów:

- sprzedaż mieszkań z przeprowadzonych inwestycji;
- wynajem, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Przychody z pozostałej działalności operacyjnej wynoszą 6 750 678,34 zł

- nadwyżka aktywów na pasywami zlikwidowanej spółki Archicom Sp. z o.o.- SKA Projekt 8 Spółka Komandytowa, której majątek w tym wszelkie prawa i obowiązki przeszły na Spółkę Archicom Sp. z o.o.SKA w kwocie 5 740 326,16 zł;
- sprzedaż środków trwałych;
- przychody z tytułu udzielonych poręczeń;
- rozwiązanie rezerw na naprawy gwarancyjne prowadzonych inwestycji.

Pozostałe koszty operacyjne poniesione w 2010 r. wynoszą 368 016,01 zł roku dotyczyły:

- darowizna;
- rekomendacje;
- umorzenie należności w wyniku porozumienia z Polkomtel.

ZA OKRES 01.01.2010-31.12.2010

Na działalności operacyjnej osiągnięto zysk w wysokości 10 457 528,67 zł

Przychody finansowe wynoszą 12 191 560,30 zł i dotyczą :

- odsetki z tytułu udzielonych pożyczek;
- odsetki od lokat bankowych;
- odsetki od nieterminowych zapłat.

Koszty finansowe wynoszą 8 207 905,09 zł i dotyczą :

- odsetki od otrzymanych pożyczek;
- koszty emisji obligacji;
- odsetki od nieterminowych zapłat;
- inne: zaokrąglenia , różnice kursowe, koszty zbytych wkładów.

Z działalności gospodarczej osiągnięto zysk w wysokości 14 441 183,88 zł.

3. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH I UBEZPIECZENIACH

3.1. Kredyty

Na dzień 31.12.2010 spółka posiada przyznany kredyt obrotowy w banku Meritum Bank SA z limitem w wysokości 1 000 000,00 zł, którego termin spłaty przypada na 31.03.2012 rok.

3.2. Pożyczki zaciągnięte

W 2010 roku przejęła od zlikwidowanej spółki Archicom Sp. z o.o.- SKA Projekt 8 Spółka Komandytowa wszelkie prawa i obowiązki w tym zaciągnięte przed dniem likwidacji pożyczki, których łączna wycena z odsetkami wynosiła 111 663 843,25 zł oraz zaciągnęła pożyczki na sfinansowanie swojej działalności . Łączna wycena wraz z odsetkami na koniec roku wynosiła 176 972 652,97 zł.

3.3. Ubezpieczenia

Polisa nr 901006322387

- dotyczy ubezpieczenie OC z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej lub użytkowania mienia kwota ubezpieczenia 7.500.0000 zł.

Polisa nr 90100622355

ubezpieczenie kompleksowe przedsiębiorstw od wszystkich ryzyk - ubezpieczenie Bujwida 65, środki trwałe Liskego 7, środki obrotowe Bujwida 65, gotówka, mieszkania na ul. Strońskiej, kwota ubezpieczenia - 2 052.143,47 zł.

4. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

W dniu 9.09.2010 zostało zarejestrowane w Krajowym rejestrze Sadowym rozwiązanie spółki Archicom Sp. z o.o.-SKA- Projekt 8 Spółka Komandytowa (Postanowienie KRS /017267/10/440), która została zlikwidowana bez przeprowadzenia likwidacji a której majątek w tym wszelkie prawa i obowiązki przeszły na Archicom Sp z o.o.-SKA.

ZA OKRES 01.01.2010-31.12.2010

W roku 2010 Spółka wyemitowała obligacje na okaziciela. Łączna wartość emisji wyniosła 30 000 000,00 zł (trzydzieści milionów złotych). Obligacje zostaną wykupione w dniu 22 lipca 2013 tj. 36 miesięcy od daty emisji. Odsetki będą naliczane począwszy od daty emisji do dnia wykupu i będą wypłacane kwartalnie.

5. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Mając na uwadze specyfikę działalności Spółki związaną z dofinansowywaniem spółek prowadzących działalność na rynku nieruchomości do najistotniejszych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z prowadzoną przez Archicom Sp. z o.o. SKA działalnością należy zaliczyć :

- ❖ Zmiany kursów walutowych;
- ❖ Zmiany w stopach procentowych kredytów udzielanych przez banki;
- ❖ Zaostrzenie przez banki wymagań w stosunku do kredytobiorców;
- ❖ Zmianę koniunktury w poszczególnych segmentach krajowego rynku nieruchomości;
- ❖ Zmianę koniunktury w poszczególnych segmentach na zagranicznych rynkach nieruchomości .

6. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI W GRUPIE ARCHICOM

Spółka planuje zajmować się działalnością finansową w celu wsparcia finansowego w ramach Grupy Archicom. Spółka zajmować się też będzie działalnością marketingową dotyczącą utrzymania rozpoznawalności marki „ARCHICOM” na rynku lokalnym.

Prezes Zarządu
Dorota Jaroczka - Śródka