

Skrócone półroczne sprawozdanie finansowe jednostkowe

ARCHICOM S.A. 01.01.2020 – 30.06.2020



2020

Spis treści

1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
2.	Sprawozdanie z wyniku	7
3.	Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN).....	8
4.	Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów ...	9
5.	Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
6.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12
7.	Dodatkowe informacje do sprawozdania finansowego	14
7.1	Informacje ogólne.....	14
7.2	Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	19
7.3	Zmiany standardów lub interpretacji.....	19
7.4	Zasady rachunkowości	20
7.5	Segmenty operacyjne	34
7.6	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	35
7.7	Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych.....	35
7.8	Wartość firmy	37
7.9	Wartości niematerialne	37
7.10	Rzeczowe aktywa trwałe	39
7.11	Aktywa w leasingu	40
7.12	Nieruchomości inwestycyjne.....	41
7.13	Aktywa oraz zobowiązania finansowe	42
7.14	Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w PCD	50
7.15	Zapasy.....	52
7.16	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	52
7.17	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54
7.18	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	54
7.19	Kapitał własny.....	55
7.20	Świadczenia pracownicze	56
7.21	Pozostałe rezerwy	57
7.22	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	58
7.23	Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15.....	59

7.24	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	59
7.25	Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	60
7.26	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe	64
7.27	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	64
7.28	Pozostałe informacje	65
7.29	Wpływ ogłoszenia Pandemii Covid-19 na działalność Spółki	68
8.	Zatwierdzenie do publikacji	69

5 miast

**690
przekazanych lokali**

duży bank ziemi



**Spółka
z tradycjami**

12 mln zł przychodów

33,9 mln zł zysku

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	tabela	SF	SF
		30.06.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		-	-
Wartości niematerialne	3,4	22 876	23 317
Rzeczowe aktywa trwałe	5,6	10 250	743
Nieruchomości inwestycyjne	8	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych	1,2	359 369	366 427
Należności i pożyczki	11,12	603 829	527 988
Należności leasingowe*		9 808	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	5 791	6 267
Aktywa trwałe razem		1 011 923	924 742
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22	8 717	16 010
Należności leasingowe*		809	-
Aktywa z tytułu umów MSSF 15	35	5 547	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		842	401
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	54 551	584
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa obrotowe razem		70 466	16 995
Aktywa razem		1 082 389	941 737

* Opis szczegółowy w nocie 7.11

Sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	tabela	SF	SF
		30.06.2020	31.12.2019
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	26	257 423	257 423
Akcje własne (-)		(962)	(962)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		253 833	253 833
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend		48 208	-
Pozostałe kapitały		1 868	5 435
Zyski zatrzymane:		33 882	44 602
- zysk (strata) z lat ubiegłych		-	-
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		33 881	61 030
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		-	(16 429)
Kapitał własny		594 252	560 331
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	14,15	427 956	311 369
Leasing*		17 417	-
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe zobowiązania	33	131	104
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	11 790	13 556
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	29,30	198	198
Zobowiązania długoterminowe		457 492	325 227
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34	2 975	3 509
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 309	834
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	14,15	22 940	50 156
Leasing*		1 455	163
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	1 862	1 358
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	31	104	139
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	20
Zobowiązania krótkoterminowe		30 645	56 179
Zobowiązania razem		488 137	381 406
Pasywa razem		1 082 389	941 737

* Opis szczegółowy w nocie 7.11

2. Sprawozdanie z wyniku

	tabela	SF	SF
		30.06.2020	30.06.2019
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		12 050	13 469
Przychody ze sprzedaży usług		12 050	13 469
Koszt własny sprzedaży		388	344
Koszt sprzedanych usług		388	344
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		11 662	13 125
Koszty sprzedaży		935	1 032
Koszty ogólnego zarządu		8 704	7 334
Pozostałe przychody operacyjne		102	505
Pozostałe koszty operacyjne		65	192
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		2 060	5 072
Przychody finansowe		69 555	38 718
w tym przychody z tytułu odsetek		11 779	10 535
Koszty finansowe		33 863	7 408
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		37 752	36 382
Podatek dochodowy	18	3 871	3 101
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		33 881	33 281
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		33 881	33 281

3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)

Wyszczególnienie	SF	SF
	30.06.2020	30.06.2019
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	1,32	1,30
- rozwodniony	1,32	1,30
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	1,32	1,30
- rozwodniony	1,32	1,30

4. Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SF	SF
	30.06.2020	30.06.2019
Zysk (strata) netto	33 881	33 281
Pozostałe całkowite dochody		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody	33 881	33 281

5. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowý z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na dywidendy*	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	257 423	(962)	253 833	160	5 275	44 602	560 331	560 331
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2020 roku								
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty emisji akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) oraz celem umorzenia	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena i rozliczenie opcji managerskich (program płatności akcjami)	-	-	-	-	40	-	40	40
Rozwiązanie kapitału rezerwowego przeznaczonego na nabycie akcji własnych w celu ich umorzenia	-	-	-	3 447	(3 447)	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	44 601	-	(44 601)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	48 048	(3 407)	(44 601)	40	40
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2020 roku	-	-	-	-	-	33 881	33 881	33 881
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2020 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	33 881	33 881	33 881
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2020 roku	257 423	(962)	253 833	48 208	1 868	33 882	594 252	594 252

*kapitał utworzony w 2019 roku ale ujawniony w osobnej kolumnie z uwagi na znaczącą wartość w 2020 roku

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend*	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	257 423	(962)	253 833	10 597	5 275	19 084	545 250	545 250
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2019 roku								
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) oraz celem umorzenia	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena i rozliczenie opcji managerskich (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	(10 437)	-	(19 083)	(29 520)	(29 520)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	10 437	-	19 083	29 520	(29 520)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku	-	-	-	-	-	33 281	33 281	33 281
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	33 281	33 281	33 281
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2019 roku	257 423	(962)	253 833	160	5 275	33 282	549 011	549 011

*kapitał utworzony w 2019 roku ale ujawniony w osobnej kolumnie z uwagi na znaczącą wartość w 2020 rok

6. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SF	SF
	30.06.2020	30.06.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 752	36 382
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	925	300
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	443	559
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	2	(503)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	52	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(8)	24
Koszty odsetek	9 565	7 140
Przychody z odsetek i dywidend	(68 485)	(38 359)
Inne korekty	-	-
Korekty razem	(57 506)	(30 839)
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	36 110	10 619
Zmiana stanu zobowiązań	862	(3 968)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(7 352)	(5 308)
Zmiany w kapitale obrotowym	29 619	1 343
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	(3 851)	(1 885)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 014	5 001
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1)	(1)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(2 012)	(54)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	7	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(5)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	3 882
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(13 570)	(69)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-

Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	408 405	-
Pożyczki udzielone	(508 027)	(47 600)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	6 895	-
Otrzymane odsetki	26 136	7 284
Otrzymane dywidendy	50 958	24 343
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(31 211)	(12 221)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	167 357	59 640
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(77 500)	(15 475)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	29 470	42 600
Spłaty kredytów i pożyczek	(33 860)	(10 340)
Spłata zobowiązań z tytułu leasing	(1 136)	-189
Odsetki zapłacone	(5 182)	(4 029)
Dywidendy wypłacone	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	79 150	72 207
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	53 953	64 987
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	584	3 424
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(14)	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	54 537	68 411

7. Dodatkowe informacje do sprawozdania finansowego

7.1 Informacje ogólne

Spółka Archicom S.A. (dalej „Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 05 lipca 2006r., pod nazwą Archicom Projekt 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 01 października 2009r. postanowieniem Sądu wpisano zmianę firmy pod którą działała Spółka na PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Następnie Spółka została przekształcona ze spółki PD Stabłowice Sp. z o.o. w PD Stabłowice S.A. Przekształcenie zostało zarejestrowane w Krajowym rejestrze Sądowym w dniu 27 kwietnia 2015, i zmieniła w dniu 25 maja 2015 roku nazwę na Archicom S.A.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia - VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 00000555355. Spółce nadano numer statystyczny REGON 020371028.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Traugutta 45 we Wrocławiu 50-416.

Zgodnie z umową Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych
- budowa, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków
- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

W skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 16 września 2020 roku wchodził:

Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Artur Więznowski – Członek Zarządu

Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

Tomasz Ślęzak – Członek Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- Dnia 22 czerwca 2020 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Rafała Jarodzkiego z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu w Spółce ze skutkiem na dzień 24 czerwca 2020 r.,

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 16 września 2020 roku wchodził:

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej
Kazimierz Śródka – Członek Rady Nadzorczej
Rafał Jarodzki – Członek Rady Nadzorczej

W okresie objętym sprawozdaniem doszło do następujących zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 25 czerwca 2020 uchwałą nr 30/06/2020 powołało Pana Rafała Jarodzkiego do składu Rady Nadzorczej Spółki.

Archicom S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wchodzi w skład grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą najwyższego szczebla jest DKR Investment Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

Spółka na dzień 30 czerwca 2020 jest jednostką dominującą dla następujących spółek zależnych:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Spółki Zależne				
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 35.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 8.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,80% bezpośrednio; 99,20% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszewice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725093	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 532.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
	Wrocław			Kapitał zakładowy: 10.000 zł.

Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.		KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (90%).
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000759742	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000761499	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000726003	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777643	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777145	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 16 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000831893	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.)	Wrocław	KRS: 0000841813	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (98,04%) Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. - Marina 1 S.K.A.)	Wrocław	KRS: 0000842962	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Spółka (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000746441	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
	Wrocław			Kapitał zakładowy: 551.000 zł.

Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.		KRS: 0000768227	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio	Udziałowcy: Spółka (90,75%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,18%), Archicom Holding sp. z o.o. (9,07%).
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609346	99,96% bezpośrednio; 0,04% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.400.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.399.000 zł).
Archicom Lofty Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000776919	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 500.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722075	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725986	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (96,01%) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (3,99%).
TN Stabłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725250	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.134.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,58%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (0,42%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725430	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio	Kapitał zakładowy: 56.000 zł. Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (13,79%).
	Wrocław		100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 77.000 zł.

Archicom Investment sp. z o.o.		KRS: 0000143535		Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 67.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Dobrzykowie Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (0,10%).
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Altona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A. (100%).
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	79,99% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (79,99%), pozostali (20,01%).
Spółki Współkontrolowane				
Karpacka Invest sp. z o.o.	Łódź	KRS: 0000802885	40,00% współzależna pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.000.000 zł. Udziałowcy: Archicom Polska S.A. (50%), Zakłady Chemiczne "Organika" S.A. (50%).

Informacje szczegółowe o spółkach zależnych zostały zawarte w pkt nr 7.7.

W sprawozdaniu finansowym nie występują udziały/akcje w spółkach stowarzyszonych.

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2020 do 30 czerwca 2020 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 16 września 2020 (patrz pkt 8).

7.2 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Archicom S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów półrocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku.

Skrócone półroczne sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa.

Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze półroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za 2019 rok.

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej). Ze względu na przyjęty sposób prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych w tysiącach złotych oraz zastosowaną technikę zaokrągleń, poszczególne pozycje sprawozdań mogą nie sumować się do kwot w nich wykazanych (różnica 1 tys. złotych).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd na bieżąco analizuje sytuację Spółki i grupy Archicom w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań (szerzej opisanych w punkcie 7.29 niniejszego sprawozdania) w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność grupy Archicom, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznanym i niemożliwym do oszacowania oraz uzależnionym od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Zarządu Spółki. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego.

7.3 Zmiany standardów lub interpretacji

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2020 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsiębiorstw dla których dzień przejścia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. Zmiana nie wpłynęła na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Spółki.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

W związku z tym, że Spółka nie stosuje instrumentów pochodnych opartych na stopach procentowych, zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana MSSF 16 „Leasing” (tylko pod warunkiem, że UE przyjmie tę zmianę do momentu podpisania SF; jeśli nie, można opisać tę zmianę poniżej jako zmianę przyszłą, jeśli Spółka ma zamiar ją wykorzystać)

W związku z pandemią COVID-19 Rada MSR wprowadziła uproszczenie zezwalające na nieocenianie, czy zmienione przyszłe przepływy wynikające z ulg otrzymanych od leasingodawców, spełniających warunki określone w standardzie, są „zmianą leasingu” w myśl MSSF 16. Uproszczenie jest dostępne dla sprawozdań finansowych za okresy roczne rozpoczynające się 1 czerwca 2020 roku lub później, jednak dopuszczono jego wcześniejsze zastosowanie. W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie zostały zmienione w wyniku pandemii COVID-19 żadne istotne warunki zawartych umów leasingu.

7.4 Zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Spółka prezentuje odrębnie „Sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

„Sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Spółka prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

Segmenty operacyjne

Przy wyodrębnianiu segmentów operacyjnych Zarząd Spółki kieruje się liniami produktowymi, które reprezentują główne usługi oraz wyroby dostarczane przez Spółkę. Każdy z segmentów jest zarządzany odrębnie w ramach danej linii produktowej, z uwagi na specyfikę świadczonych usług oraz wytwarzanych wyrobów wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki. Zarząd Spółki analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej. Pomiar wyników segmentów operacyjnych stosowany w kalkulacjach zarządczych zbieżny jest z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzaniu sprawozdania finansowego.

Przychody ze sprzedaży wykazane w sprawozdaniu z wyniku nie różnią się od przychodów prezentowanych w ramach segmentów operacyjnych.

Aktywa Spółki, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych.

Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Koszty powiązane z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w wyniku. Spółka ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Spółka nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje metodą łączenia udziałów w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej,
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy - różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a nabytymi aktywami netto jednostki kontrolowanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale, w pozycji zyski zatrzymane,
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.

Transakcje w walutach obcych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest również walutą funkcjonalną Spółki.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Znaki towarowe	40 lat
Patenty i licencje	5 lat
Oprogramowanie komputerowe	5 lat
Pozostałe wartości niematerialne	5-25 lat

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartościami netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdolnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	10-50 lat
Maszyny i urządzenia	2-25 lat
Środki transportu	3-10 lat
Pozostałe środki trwałe	2-10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w którym środek trwały jest dostępny do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częściami składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określone jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Leasing

Dla każdej umowy zawartej po 1 stycznia 2019 roku Spółka podejmuje decyzję, czy umowa zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Spółce,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Spółka ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Spółka amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza.

Na dzień rozpoczęcia Spółka wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku, stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka stosuje dopuszczone standardem MSSF 16 praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Spółka prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, w szczególności prawo do użytkowania powierzchni biurowej dotyczące nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych prezentowane jest w aktywach trwałych.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych oraz udziałów i akcji dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Zyski (straty) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej zalicza się do pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych."

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Spółka staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Spółka się ich zrzeka.

Spółka wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypłacony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Spółka wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Spółka wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Spółka wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Spółka klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (FVOCI),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L) oraz

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Spółka dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Spółce w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe.

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Spółka zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń, przy czym w okresie sprawozdawczym te pozycje w Spółce nie wystąpiły

- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Spółka szacuje je w sposób indywidualny, tj. ryzyko kredytowe każdego z kontrahentów jest indywidualnie oceniane.
- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Spółka zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednio dla całego życia instrumentu.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę, koszty usług zewnętrznych), koszty finansowania zewnętrznego (patrz podpunkt dotyczący kosztów finansowanie zewnętrznego) powiększone o narzut pośrednich kosztów

Rozchód wyrobów gotowych ujmowany jest z zastosowaniem metody szczegółowej identyfikacji cen.

Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło - pierwsze wyszło” (FIFO)

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczące.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Spółkę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (Spółka aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Spółkę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki nabyte i zatrzymane przez Spółkę pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami
- wynik z lat ubiegłych przekazany na inny kapitał niż zapasowy

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych nie wypłacone i nie przekazane na inny niż zapasowy kapitał uchwałami akcjonariuszy oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Płatności w formie akcji

W przypadku programów motywacyjnych wartość wynagrodzenia za pracę kadry menedżerskiej określana jest w sposób pośredni poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych. Wartość godziwa opcji wyceniana jest na dzień przyznania, przy czym nierynkowe warunki nabycia uprawnień (osiągnięcie zakładanego poziomu wyniku finansowego) nie są uwzględniane w szacowaniu wartości godziwej opcji na akcje.

Koszt wynagrodzeń oraz drugostronnie zwiększenie kapitału własnego ujmowane jest na podstawie najlepszych dostępnych szacunków co do liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień w danym okresie. Przy ustalaniu liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień, są uwzględniane nierynkowe warunki nabycia uprawnień.

Spółka dokonuje korekty tych szacunków, jeżeli późniejsze informacje wskazują, że liczba przyznanych opcji różni się od wcześniejszych oszacowań. Korekty szacunków dotyczące liczby przyznanych opcji ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu – nie dokonuje się korekt poprzednich okresów.

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznanych opcji przenoszona jest do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej, po pomniejszeniu o koszty emisji akcji. Program płatności akcjami obejmował lata 2016-2018.

Świadczenia pracownicze

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Spółka zalicza odprawy emerytalne.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

Spółka tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne

Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w Spółce pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika.

Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Wartość bieżąca rezerwy na każdy dzień bilansowy jest szacowana metodami aktuarialnymi. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych.

Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści

ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Spółka jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej sprawozdania finansowego w nocie nr 7.26. Spółka prezentuje również informację o warunkowych zobowiązaniach z tytułu opłat leasingowych wynikających z umów leasingu (nota nr 7.11).

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Spółki, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych. W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe”. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

Dotacje ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Spółka spełni warunki związane z daną dotacją oraz że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana.

Dotacja dotycząca danej pozycji kosztowej jest ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Dotacja finansująca składnik aktywów jest stopniowo ujmowana w wyniku jako przychód na przestrzeni okresów proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów. Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej nie odejmuje dotacji od wartości bilansowej aktywów, lecz wykazuje dotacje jako przychody przyszłych okresów w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe”.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów na znak towarowy logo oraz umów na obsługę developingu i komercjalizacji objęte zakresem MSSF 15. Przychody z tych umów są ujmowane w czasie liniowo gdyż klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze usługi, w miarę wykonywania przez Spółkę usługi.

Świadczenie usług

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują wsparcie sprzedaży i działań marketingowych dla spółek celowych oraz udostępnienie znaku towarowego.

Odsetki i dywidendy

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w Nocie 1.10.

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wykazana w sprawozdaniu finansowym kwota rezerw na świadczenia pracownicze na 30 czerwca 2020 wyniosła 198 tys. złotych PLN (rok 2019: 198 tys. złotych).

Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Wartość rezerw w Spółce nie wpływa istotnie na jej sytuację w związku z ograniczonym zakresem świadczeń pracowniczych obejmujących tylko odprawy emerytalno-rentowe w wysokości minimalnego wymogu kodeksu pracy. W konsekwencji ewentualne wahania stopy dyskontowej i wskaźnika wzrostu wynagrodzeń nie będą istotne.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości aktywów niefinansowych). W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Spółki.

Okres leasingu

Przy ustalaniu zobowiązania z tytułu leasingu Spółka szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Spółka z tej opcji skorzysta,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Spółka nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Spółka skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Spółka uwzględni wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Spółki,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Podatek dochodowy, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględniła także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych.

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach zatwierdzonych przez Zarząd Spółki. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że Spółka osiągnie dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

Spółka w okresie sprawozdawczym nie dokonała korekt błędów ani zmian zasad polityki rachunkowości.

7.5 Segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych analizowana jest cała działalność Spółki jako jeden segment.

7.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

Przejęcia

Przejęcia prawa własności udziałów, akcji i wkładów spółek oraz utraty kontroli w ciągu okresu od 01 stycznia do 30 czerwca 2020 roku jest wynikiem:

- utworzenia spółki Archicom Nieruchomości 16 Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 20 lutego 2020
- zwiększenia wkładu komandytariusza w spółce Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 15 SK na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 20 lutego 2020
- rozwiązania spółki Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 15 SK na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 12 marca 2020
- rozwiązania spółki Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. – SK na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 30 marca 2020
- rozwiązania spółki Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 1 SK na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 28 kwietnia 2020

7.7 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Spółka na dzień bilansowy posiada bezpośrednio udziały lub akcje w cenie nabycia w niżej wymienionych spółkach:

Tabela nr 1 – Inwestycje w jednostkach zależnych

Nazwa Spółki	Opis	30.06.2020		31.12.2019	
		Wartość udziałów/akcji/wkładów	Kwota odpisu	Wartość udziałów/akcji/wkładów	Kwota odpisu
AD Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	2 149	-	2 149	-
Archicom Asset Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	1 730	-	1 730	-
Archicom Byczyńska 1 Sp. z o. o.	Udziały /akcje	880	-	880	-
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	Udziały /akcje	50	-	50	-
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	-	-	10 210	-
	odpis aktualizujący	-	-	-	3 502
Archicom Fin Sp. z o.o.	Udziały /akcje	43 867	-	43 867	-
Archicom Holding Sp. z o. o.	Udziały /akcje	147	-	147	-
Archicom Investment Sp. z o. o.	Udziały /akcje	7 090	-	7 090	-
Archicom Jagodno Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	10 192	-	10 192	-
	odpis aktualizujący	-	9 467	-	9 467
Archicom Lofty Platinum 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	1 652	-	1 652	-
	odpis aktualizujący	-	1 652	-	1 652

Archicom Marina 1 Sp. z o.o. - SKA	Udziały /akcje	4 929	-	4 929	-
Archicom Marina 3 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	21 051	-	21 051	-
	odpis aktualizujący	-	3 753	-	3 753
Archicom Marina 4 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	335	-	335	-
Archicom Marina 5 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	1 207	-	1 207	-
Archicom Nieruchomości Club House Sp. z o.o.	Udziały /akcje	500	-	500	-
Archicom Nieruchomości 11 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 16 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	10	-	-	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 1 SK	Udziały /akcje	-	-	359	-
Archicom Nieruchomości JN2 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości JN3 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 2 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 4 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 7 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	2 003	-	2 003	-
Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Residential 2 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	101 099	-	101 099	-
Archicom Residential Sp. z o.o.	Udziały /akcje	5 021	-	5 021	-
Archicom Residential Sp. z o.o. - SKA	Udziały /akcje	57	-	57	-
Archicom Sp. z o.o.	Udziały /akcje	123	-	123	-
Archicom Jagodno 5 Spzoo	Udziały /akcje	452	-	452	-
Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji SK	Udziały /akcje	42 297	-	42 297	-
Archicom sp. z o.o. Consulting SK	Udziały /akcje	2 848	-	2 848	-
Archicom RW Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. SK	Udziały /akcje	2 469	-	2 469	-
Bartoszewice 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 492	-	6 492	-
Archicom Polska S.A.	Udziały /akcje	87 128	-	87 128	-
Pl16 Inowrocławska Sp. z o.o.	Udziały /akcje	8 280	-	8 280	-
Space Investment Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 483	-	6 483	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 15 SK (dawniej Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o. - SK)	Udziały /akcje	-	-	1 318	-
	odpis aktualizujący	-	-	-	1 318
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Udziały /akcje	548	-	548	-
Space Investment Strzegomska 3 Kamińskiego Sp. z o.o.	Udziały /akcje	355	-	355	-

Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 941	-	6 941	-
TN Stabłowice 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	4 780	-	4 780	-
Opcje menadżerskie dla kadry kierowniczej GA	Opcje menadżerskie	968	-	968	-
Suma końcowa		374 241	14 872	386 119	19 692
		359 369		366 427	

Tabela nr 2 – Zmiany wartości inwestycji w jednostkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych	od 01.01 do 30.06.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Stan na początek okresu, w tym:	366 427	348 305
Zwiększenia, w tym:		
- nabycie	13 570	24 486
- inne	-	-
Zmniejszenia, w tym:		
- sprzedaż/likwidacja	(7 068)	(3 183)
- korekty aktualizujące wartość	(13 560)	(3 181)
- inne	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	359 369	366 427

7.8 Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

7.9 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Spółkę obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, wytworzone we własnym zakresie prace rozwojowe oraz pozostałe wartości niematerialne. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania”.

Tabela nr 3 – Wartości niematerialne

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 30.06.2020							
Wartość bilansowa brutto	27 550	1 009	69	-	-	-	28 628

Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(4 706)	(1 008)	(38)	-	-	-	(5 752)
Wartość bilansowa netto	22 844	1	31	-	-	-	22 876
Stan na 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto	27 550	1 009	69	-	-	-	28 628
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(4 362)	(917)	(32)	-	-	-	(5 311)
Wartość bilansowa netto	23 188	92	37	-	-	-	23 317

Tabela nr 4 – Zmiany wartości niematerialnych

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytworzenia	Razem
za okres od 01.01.2020 do 30.06.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	23 188	92	37	-	-	-	23 317
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	1	-	-	-	1
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(344)	(92)	(7)	-	-	-	(443)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2020	22 844	1	31	-	-	-	22 876
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	23 877	509	38	-	-	0	24 424
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	11	-	-	-	11
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(689)	(417)	(12)	-	-	-	(1 118)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	23 188	92	37	-	-	-	23 317

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest znak towarowy, którego wartość bilansowa na dzień 30.06.2020 wynosiła 22.844 tys. złotych (2019 rok: 23.188 tys. złotych). Pozostały okres amortyzacji tego składnika wynosi 35 lat.

Amortyzacja za okres od 01.01 do 30.06.2020 wartości niematerialnych została zaprezentowana w sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycji „Koszt własny sprzedaży” –344 tys. złotych oraz „Koszty ogólnego zarządu” – 99 tys. złotych (od 01.01 do 30.06.2019 rok: „Koszt własny sprzedaży” –334 tys. złotych oraz „Koszty ogólnego zarządu” – 214 tys. złotych).

7.10 Rzeczowe aktywa trwałe

Tabela nr 5– Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
Stan na 30.06.2020							
Wartość bilansowa brutto	-	9 146	1 112	103	489	1 388	12 238
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 297)	(362)	(39)	(290)	-	(1 988)
Wartość bilansowa netto	-	7 849	750	64	199	1 388	10 250
Stan na 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto	-	848	585	119	390	-	1 942
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(609)	(295)	(40)	(255)	-	(1 199)
Wartość bilansowa netto	-	239	290	79	135	-	743

Tabela nr 6 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
za okres od 01.01.2020 do 30.06.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	-	239	290	79	135	-	743
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	19 052	526	0	98	1 388	21 064
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja, reklasyfikacja - subleasing) (-)	-	(10 624)	-	(8)	-	-	(10 632)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(818)	(66)	(7)	(34)	-	(925)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-

Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2020	-	7 849	750	64	199	1 388	10 250
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	-	155	261	155	182	-	753
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	501	141	10	18	-	670
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(4)	(65)	-	-	(69)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(417)	(108)	(21)	(65)	-	(611)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	-	239	290	79	135	-	743

Amortyzacja za okres od 01.01 do 30.06.2020 rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

Tabela nr 7 - Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w sprawozdaniu z wyniku

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2020	od 01.01 do 30.06.2019
Koszt własny sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	925	300
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	925	300

Na dzień 30.06.2020 rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w pkt 7.13.

7.11 Aktywa w leasingu

Leasing wg MSSF16

Na 30 czerwca 2020 roku Spółka posiada dwie umowy najmu rozliczane wg MSSF 16 i ujmowane jako rzeczowe aktywa trwałe w pozycji Budynki i budowle z Archicom Development Sp. z o.o. oraz z City One Park Sp. z o.o. Umowa najmu z City One Sp. z o.o. została zawarta w pierwszym półroczu 2020 roku na okres 10 lat z możliwością przedłużenia leasingu, jednak na dzień publikacji niniejszego raportu nie można stwierdzić z wystarczającą pewnością, że Spółka skorzysta z tej możliwości, w związku

z powyższym przyjęto 10 letni okres leasingu. W następstwie zawarcia umowy najmu z City One Sp. z o.o. rozpoznano aktywo trwałe z tytułu prawa do użytkowania powierzchni biurowej o wartości 19.052 tys. złotych oraz zobowiązanie leasingowe w tej samej wysokości. W związku z opisanymi poniżej umowami subleasingu wartość pierwotna aktywa uległa zmniejszeniu. Łączna wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2020 wynosiła 8 799 tys. złotych (2019 rok: 502 tys. złotych) a skumulowana wartość umorzenia wynosiła na dzień 30.06.2020 993 tys. złotych (2019 rok: 343 tys. złotych) w tym 650 tys. złotych za okres od 01.01.2020 do 30.06.2020 (2019 rok: 343 tys. złotych). Suma odsetek leasingowych ujętych w wyniku finansowym w pozycji koszty finansowe wyniosła 486 tys. zł w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 (2019 rok: 47 tys. złotych). Wartość zobowiązania leasingowego długo- i krótkoterminowego na dzień 30.06.2020 wynosiła 18.872 tys. złotych (2019 rok: 163 tys. złotych).

Spółka w badanym okresie rozpoznała również umowy leasingu finansowego związanego z umowami podnajmu powierzchni biurowej dla trzech spółek z Grupy Archicom. Spółka Archicom S.A. występuje w nich w roli leasingodawcy. Ujawnienie spowodowało korektę w pozycji Budynki i budowle umowy najmu z City One Park Sp. z o.o. z pierwotnej kwoty 19.052 tys. złotych o wartość 10.647 tys. złotych. Biorąc pod uwagę strukturę Grupy Archicom oraz specyfikę prowadzenia działalności poprzez zależne spółki celowe i operacyjne, w ocenie Zarządu na dzień bilansowy właściwym jest przyjęcie 10-letniego okresu subleasingu (tj. tożsamego z przyjętym okresem leasingu powierzchni przez Archicom SA). Skorygowana wartość została ujawniona w bilansie w pozycji Należności leasingowe w Aktywach krótko- i długoterminowych, a ich łączna wartość na dzień 30.06.2020 wynosi 10.617 tys. złotych (długoterminowe 9.808 tys. złotych i krótkoterminowe 809 tys. złotych). W okresie od dnia ujawnienia do dnia bilansowego suma odsetek leasingowych ujętych w wyniku finansowym w pozycji przychody finansowe wyniosła 76 tys. złotych, a suma spłat leasingowych wynikających z subleasingu wyniosła 106 tys. złotych.

7.12 Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany wartości bilansowej w okresie sprawozdawczym przedstawiały się następująco:

Tabela nr 8 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	30.06.2020	30.06.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	-	4 022
Nabywanie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Nabywanie nieruchomości	-	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	-	-
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-
Zbywanie nieruchomości (-)	-	(3 374)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	-	648

Spółka wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,

- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Wartość poszczególnych nieruchomości według hierarchii wycen do wartości godziwej kształtowała się na poszczególne dni bilansowe 30.06.2020 oraz 31.12.2019 wynosiła 0,00 zł.

7.13 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI)

Tabela nr 9 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 30.06.2020						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	603 829	-	-	-	-	603 829
Leasing finansowy	-	-	-	-	9 808	9 808
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 157	-	-	-	560	8 717
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Leasing finansowy	-	-	-	-	809	809
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 551	-	-	-	-	54 551
Kategoria aktywów finansowych razem	666 537	-	-	-	11 177	677 714
Stan na 31.12.2019						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	527 988	-	-	-	-	527 988
Leasing finansowy	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-

Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 950	-	-	-	60	16 010
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Leasing finansowy	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	584	-	-	-	-	584
Kategoria aktywów finansowych razem	544 522	-	-	-	60	544 582

Spółka kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI).

Tabela nr 10 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie				Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 30.06.2020				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	427 956	-	-	427 956
Leasing	-	-	17 417	17 417
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	131	-	-	131
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 782	-	193	2 975
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	22 940	-	-	22 940
Leasing	-	-	1 455	1 455
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	453 809	-	19 065	472 874
Stan na 31.12.2019				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	311 369	-	-	311 369
Leasing	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	104	-	-	104
Zobowiązania krótkoterminowe:				

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	922	-	2 587	3 509
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	50 156	-	-	50 156
Leasing	-	-	163	163
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	362 551	-	2 750	365 301

Należności i pożyczki

Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Spółka, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w pkt 7.16.

Tabela nr 11 – Należności i pożyczki

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe:		
Należności	1 130	8
Pożyczki	602 699	527 980
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 717	16 010
Pożyczki	-	-
Należności i pożyczki, w tym:	612 546	543 998
należności	9 847	16 018
pożyczki	602 699	527 980

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz Tabela 17 dotyczący wartości godziwej).

Tabela nr 12 – Charakterystyka zestawienia pożyczek udzielonych

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 30.06.2020					
Pożyczki udzielone w Grupie GA	PLN	602 699	WIBOR 3M + marża		2021-2025r.
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2020		602 699			
Stan na 31.12.2019					
Pożyczki udzielone w Grupie GA	PLN	527 980	WIBOR 3M + marża		2021-2023r.
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019		527 980			

Na dzień 30.06.2020 pożyczki udzielone w PLN o wartości bilansowej 602.699 tys. złotych (2019 rok: 527.980 tys. złotych) oprocentowane były zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o WIBOR 3M z narzutem marży 3,5 p.p.

Terminy spłaty pożyczek przypadają pomiędzy 2021 oraz 2025 rokiem.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość, przedstawia się następująco:

Tabela nr 13 – Zmiany pożyczek udzielonych

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	527 980	445 262
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	508 027	110 800
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	11 602	22 192
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(434 541)	(50 312)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-
Inne zmiany	-	39
Wartość brutto na koniec okresu	613 068	527 980
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	(10 369)	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(10 369)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	602 699	527 980

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek zostały ujęte w wyniku i zaprezentowane w pozycji „Koszty finansowe” (szerzej w nocie 7.13 w informacji o wartości godziwej instrumentów finansowych).

Pochodne instrumenty finansowe

Spółka nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 14 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	201 018	201 249
Dłużne papiery wartościowe	22 940	50 156	226 938	110 120
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	22 940	50 156	427 956	311 369
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik:				
Kredyty bankowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	22 940	50 156	427 956	311 369

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Spółka nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w Tabeli nr 17.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Spółka z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela :

Tabela nr 15 – Charakterystyka zestawienia kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

Wyszczególnienie	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.06.2020							
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	59 690	-	59 690
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 605	-	50 605
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	31.07.2020	-	8	8	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	07.02.2022	-	90 089	-	90 089
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	31.12.2022	-	13 682	-	13 682

Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	30.09.2022	-	12 873	-	12 873
Obligacje 3 m-czne	PLN	WIBOR 6M + marża	07.09.2020	-	22 931	22 931	-
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2021-2024r.	-	200 835	-	200 835
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	EUR	EURIBOR 3M + 3,5%	31.12.2024	41	183	-	183
karta kredytowa	PLN			-	1	1	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.06.2020				41	450 897	22 940	427 957

Stan na 31.12.2019

Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	59 615	-	59 615
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.03.2020	-	50 148	50 148	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 505	-	50 505
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.06.2018	-	-	-	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	24.06.2018	-	-	-	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	31.07.2020	-	8	8	-
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2021-2023r.	-	201 249	-	201 249
karta kredytowa	PLN			-	-	-	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2019				-	361 525	50 156	311 369

Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Tabela nr 16 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ

Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA.	Hipoteka łączna do kwoty 40.518.700 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 02.12.2016 roku). W III kwartale 2019 obligacje zostały spłacone. W I kwartale 2020 roku hipoteka została wykreślona.

Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawiono w poniższej tabeli. Zestawienie obejmuje wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe, bez względu na to czy w sprawozdaniu finansowym są one ujmowane w zamortyzowanym koszcie czy w wartości godziwej

Tabela nr 17 – Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2020		31.12.2019	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	602 699	602 699	527 980	527 980
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9 847	9 847	16 018	16 018
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Należności leasingowe	10 617	10 617	-	-
Papiery dłużne	-	-	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 551	54 551	584	584
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	1	1	-	-
Pożyczki	201 018	201 018	201 249	201 249
Dłużne papiery wartościowe	249 878	249 878	160 276	160 276
Leasing finansowy	18 872	18 872	163	163
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 106	3 106	3 613	3 613

Spółka ustala wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w taki sposób, aby w jak największym stopniu uwzględnić czynniki pochodzące z rynku. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Wycenę aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (w tym na poziomie 3) przeprowadza Dział Finansowy, a w przypadkach, które wymagają specjalistycznej wiedzy, podmiot zewnętrzny. Technika wyceny jest dobierana do indywidualnych cech wycenianego instrumentu, przy czym maksymalizuje się wykorzystanie informacji pochodzących z rynku. Zespół podlega bezpośrednio Dyrektorowi Finansowemu.

Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela pożyczek oraz należności. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Dla udzielonych pożyczek Spółka uznaje, że mają one niskie ryzyko kredytowe,

jeżeli nie są przeterminowane na dzień oceny, pożyczkobiorca potwierdził saldo wiarytelności oraz sytuacja finansowa pożyczkobiorcy i wynik oczekiwany na realizowanych projektach pozwalają na spłatę pożyczki. Przeprowadzona analiza wykazała konieczność ujęcia odpisu od 2 pożyczek o łącznej wartości brutto 30.590 tys. złotych z uwagi na zidentyfikowany wzrost ryzyka kredytowego, a oczekiwana strata kredytowa została skalkulowana na podstawie całego oczekiwanego cyklu życia wskazanych instrumentów. Odpis w wysokości 10.369 tys. PLN zaprezentowany został w pozycji „Koszty finansowe” w wyniku finansowym.

Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z udzielonych poręczeń i gwarancji. Dla zobowiązań warunkowych i poręczeń Spółka przyjmuje, że ryzyko kredytowe jest niskie, jeżeli sytuacja finansowa spółek, którym zostało udzielone poręczenie, oceniona na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych i prognoz, nie budzi obaw. Ocenie podlegają budżety poszczególnych projektów inwestycyjnych, prawdopodobieństwo materializacji określonych w gwarancjach ryzyk (dla ryzyk pozostających pod kontrolą Spółki lub spółek zależnych) oraz standing finansowy podmiotów zewnętrznych. Przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności ujęcia odpisów na oczekiwane straty kredytowe.

Szczegółowe zestawienie udzielonych poręczeń i gwarancji wykazano w punkcie 4.4. Sprawozdania Zarządu z działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za pierwsze półrocze 2020 roku.

W odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Spółki ujęto w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, dodatkowe informacje o metodach wyceny oraz poziomach wartości godziwej zaprezentowano poniżej.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne przeniesienia pomiędzy poziomami wycen wartości godziwej instrumentów.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany warunków prowadzenia działalności które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Spółki.

Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie

Wypłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne

Wartość bilansowa pożyczek o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne

Wartość bilansowa zobowiązań o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

Spółka nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Przekwalifikowanie

Spółka nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 30.06.2020 Spółka nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Spółka nie wykazuje aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w kwotach netto.

7.14 Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w PCD

Tabela nr 18 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Stan na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 267	4 544
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 556	11 234
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(7 289)	(6 690)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	1 289	(599)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 791	6 267
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 790	13 556
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	(5 999)	(7 289)

Tabela nr 19 – Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia*	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 30.06.2020						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa	4	(4)	-	-	-	-
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	100	-	-	-	-	100
Pozostałe rezerwy	26	(6)	-	-	-	20
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	5 021	194	-	-	-	5 215
Inne zobowiązania	28	237	-	-	-	265

Inne:							-
Nierozliczone straty podatkowe	1 088	(897)	-	-	-	-	191
Razem	6 267	(476)	-	-	-	-	5 791
Stan na 31.12.2019							
Aktywa:							
Nieruchomości inwestycyjne	336	(336)	-	-	-	-	-
Zapasy			-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa	96	(92)	-	-	-	-	4
Zobowiązania:							
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	325	(225)	-	-	-	-	100
Pozostałe rezerwy	-	26	-	-	-	-	26
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	3 775	1 246	-	-	-	-	5 021
Inne zobowiązania	13	15	-	-	-	-	28
Inne:							-
Nierozliczone straty podatkowe	-	1 088	-	-	-	-	1 088
Razem	4 544	1 722	-	-	-	-	6 267

Tabela nr 20 – Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia*	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 30.06.2020						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	2 053	(66)	-	-	-	1 987
Rzeczowe aktywa trwałe	37	7	-	-	-	44
Nieruchomości inwestycyjne	0	-	-	-	-	0
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa - pożyczki	11 466	(2 761)	-	-	-	8 705
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	1 054	-	-	-	1 054
Razem	13 556	(1 766)	-	-	-	11 790

Stan na 31.12.2019						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	2 185	(132)	-	-	-	2 053
Rzeczowe aktywa trwałe	36	1	-	-	-	37
Nieruchomości inwestycyjne	106	(106)	-	-	-	-
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa - pożyczki	8 909	2 557	-	-	-	11 466
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Razem	11 234	2 320	-	-	-	13 556

Spółka, utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 30.06.2020 wynosi 5.791 tys. złotych (2019 rok: 6.267 tys. złotych). Największą pozycję stanowi aktywo z tytułu odsetek naliczonych od pożyczek zaciągniętych i wyemitowanych obligacji na dzień 30.06.2020: 5.215 tys. złotych (2019 rok: 5.021 tys. złotych). Podstawą ujęcia aktywów jest zatwierdzenie przez Zarząd Spółki aktualnego budżetu Spółki.

7.15 Zapasy

W sprawozdaniu finansowym Spółki nie występuje pozycja zapasów.

7.16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Spółkę w ramach klasy należności i pożyczek (patrz Tabela nr 11) przedstawiają się następująco:

Należności długoterminowe:

Tabela nr 21 – Należności długoterminowe

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Pozostałe należności	1 130	8
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-
Należności długoterminowe	1 130	8

Należności krótkoterminowe:

Tabela nr 22 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 306	15 950
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(1)	(1)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	2 305	15 949
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Inne należności	5 855	37
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(3)	(36)
Pozostałe należności finansowe netto	5 852	1
Należności finansowe	8 157	15 950
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	446	36
Przedpłaty i zaliczki	99	24
Pozostałe należności niefinansowe	16	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	560	60
Należności krótkoterminowe razem	8 717	16 010

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz Tabela nr 18).

Spółka dokonała odpisów aktualizujących w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2020r.

Tabela nr 23 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2020	od 01.01 do 30.06.2019
Stan na początek okresu	38	49
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	(34)	-
Inne zmiany	-	-
Stan na koniec okresu	4	49

Dalsza analiza należności, w tym analiza wieku należności zaległych nie objętych odpisem aktualizującym, została przedstawiona poniżej.

Tabela nr 24 – Analiza wiekowania zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem aktualizacyjnym

Wyszczególnienie	30.06.2020		31.12.2019	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	138	-	62	-
od 1 do 6 miesięcy	201	-	132	-
od 6 do 12 miesięcy	0	-	1 367	-
powyżej roku	8	-	112	-
Zaległe należności finansowe	348	-	1 673	-

7.17 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tabela nr 25 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	31 265	407
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	364	174
Środki pieniężne w kasie	1	-
Depozyty krótkoterminowe	22 900	-
Inne	21	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	54 551	584

Na dzień 30.06.2020 środki pieniężne o wartości bilansowej 54.551 tys. złotych (2019 rok: 584 tys. złotych) nie podlegały ograniczeniom w dysponowaniu.

Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w pkt. 7.13.

Spółka dla celów sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

7.18 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Nie dotyczy

7.19 Kapitał własny

Tabela nr 26 – Kapitał podstawowy

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Liczba akcji	25 742 298	25 742 298
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	257 422 980	257 422 980

Na dzień 30.06.2020 kapitał podstawowy Spółki wynosił 257.422.980 złotych (2019 rok: 257.422.980 złotych) i dzielił się na 25.742.298 akcji. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy jednak nie każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Na każdą akcję serii B1 przypadają 2 (dwa) głosy, pozostałe akcje uprawnione są do jednego głosu każda.

Tabela nr 27 – Zestawienie zmian w kapitale podstawowym

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone		
Liczba akcji na początek okresu	25 742 298	25 742 298
Emisja akcji	-	-
Umorzenie akcji	-	-
Kapitał podstawowy	25 742 298	25 742 298

Dnia 25 czerwca 2020 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Archicom S.A., na którym podjęto uchwałę nr 24/06/2020 w sprawie umorzenia akcji własnych nabytych przez Spółkę oraz uchwałę nr 25/06/2020 w sprawie zmiany oznaczenia serii akcji i obniżenia kapitału zakładowego na mocy których umorzono dobrowolnie 71.955 akcji spółki Archicom S.A. o wartości nominalnej 10,00 PLN każda tj. o łącznej wartości nominalnej 719.550,00 PLN, obniżono kapitał zakładowy o kwotę 719.550,00 PLN tj. z kwoty 257.422.980,00 PLN do kwoty 256.703.430,00 PLN oraz zmieniono oznaczenie dotychczasowych zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii A, B2, C, D, E, F, G, w ten sposób że oznaczono je jako akcje serii A.

Mając na uwadze powyższe, od dnia 29 lipca 2020 r. tj. od dnia rejestracji zmian w statucie spółki Archicom S.A. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego struktura akcji i kapitału zakładowego przedstawia się następująco:

Kapitał zakładowy Spółki Archicom S.A. wynosi 256.703.430,00 zł i dzieli się na 25.670.343 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym: 19.462.841 szt akcji zwykłych na okaziciela serii A oraz 6.207.502 szt akcji uprzywilejowanych imiennych serii B1.

7.20 Świadczenia pracownicze

Tabela nr 28– Koszty świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	30.06.2020	30.06.2019
Koszty wynagrodzeń	3 882	2 957
Koszty ubezpieczeń społecznych	607	421
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	-	-
Koszty świadczeń pracowniczych razem	4 489	3 378

Tabela nr 29 – Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	626	537	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	906	490	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	330	330	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 863	1 358	-	-
Długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	198	198
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	-	-	198	198
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	1 863	1 358	198	198

Tabela nr 30 – Zmiana wartości innych długoterminowych świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 30.06.2020				
Stan na początek okresu	-	198	-	198
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	-	-	-
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	-	-	-
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-

Wyplacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 30.06.2020 roku	-	198	-	198
za okres od 01.01 do 31.12.2019				
Stan na początek okresu	-	142	-	142
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	56	-	56
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	-	-	-
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wyplacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2019 roku	-	198	-	198

7.21 Pozostałe rezerwy

Tabela nr 31 – Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-	-	-
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	-	-	-	-
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	104	139	-	-
Pozostałe rezerwy razem	104	139	-	-

Tabela nr 32 – Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 30.06.2020					
Stan na początek okresu	-	-	-	139	139
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	-	-	104	104
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(139)	(139)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 30.06.2020 roku	-	-	-	104	104

za okres od 01.01 do 31.12.2019					
Stan na początek okresu	-	-	-	7 594	7 594
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	-	139	139
Zwiększenie rezerw ujęte bieżącym podatku dochodowym	-	-	-	-	-
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	(8 179)	(8 179)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	-	-
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	585	585
Stan rezerw na dzień 31.12.2019 roku	-	-	-	139	139

7.22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (patrz również nota nr 9) przedstawiają się następująco:

Tabela nr 33 – Pozostałe zobowiązania długoterminowe

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	-	-
Inne zobowiązania finansowe	131	104
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	131	104

Tabela nr 34 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 770	752
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	12	170
Zobowiązania finansowe	2 782	922
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	193	2 587
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	1	-
Zobowiązania niefinansowe	193	2 587
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2 975	3 509

7.23 Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15

Tabela nr 35 – Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15	5 547	-
Aktywa	5 547	-

Aktywa dotyczą oszacowanych na dzień 30.06.2020 przychodów z tytułu umów licencyjnych oraz poręczeń.

7.24 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Tabela nr 36 – Zysk na jedną akcję

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2020	od 01.01 do 30.06.2019
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	33 881	33 281
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,32	1,30
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,32	1,30
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	33 881	33 281
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,32	1,30
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,32	1,30

Dywidendy

W dniu 23 kwietnia 2020 r. Zarząd Archicom S.A. podjął uchwałę w sprawie zawieszenia polityki dywidendowej w zakresie wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2019. Z uwagi na aktualną sytuację związaną z pojawieniem się pandemii wirusa SARS-CoV-2 powodującego chorobę COVID-19, której skutki rozprzestrzeniania są trudne do przewidzenia dla sytuacji gospodarczej w kraju oraz sytuacji ekonomicznej Archicom S.A. Zarząd postanowił zawiesić politykę dywidendową Archicom SA, które to zawieszenie ma mieć zastosowanie do wypłaty dywidendy z zysku netto za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019.

W związku z powyższym Zarząd postanowił zarekomendować Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, aby część zysku netto Spółki za rok obrotowy 2019 w kwocie 44.601.299,01 zł (tj. kwota odpowiadająca zyskowi netto Archicom SA, wykazanemu w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2019 w kwocie 61.030.318,53 zł, pomniejszonemu o wypłacone w 2019 r. zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za 2019 rok w wysokości 16.429.019,52 zł) przeznaczyć na utworzenie w Spółce kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na wypłatę w przyszłości dywidend oraz zaliczek na dywidendę.

Rekomendacja Zarządu co do przeznaczenia zysku za 2019 rok została w dniu 19 maja 2020 r. pozytywnie oceniona uchwałą Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 25 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom S.A. postanowiło dokonać podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2019 zgodnie z rekomendacją Zarządu, tj. przeznaczając kwotę 44.601.299,01 zł na kapitał rezerwowy przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

7.25 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane ze Spółką obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Spółka zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki.

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Spółka zalicza:

- Art- Hotel sp. z o. o.
- Archicom Development Sp. z o. o.
- DKR Holding Sp. z o.o. – Property - sp. k.
- DKR Holding Sp. z o.o. – Przedszkole – S.K.A.
- DKR Holding Sp. z o. o.
- DKR Invest S.A.
- DKR Investment Sp. z o. o.
- Camera Nera Sp. z o.o.
- SK Inwestycje Sp. z o.o.

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

- Dorota Jarodzka-Śródka
- Kazimierz Śródka
- Rafał Jarodzki
- Tomasz Sujak
- Paweł Ruszczak (do 17 września 2019)
- Krzysztof Suskiewicz
- Krzysztof Andrulewicz (począwszy od 10 maja 2018 r. do 26 listopada 2019)
- Artur Więżnowski (od 18 września 2019)
- Tomasz Ślęzak (od 27 listopada 2019)

- Konrad Płochocki
- Artur Olender
- Tadeusz Nawracaj
- Jędrzej Śródka
- Marek Gabryjelski

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin kluczowego personelu kierowniczego:

- Renata Jarodzka
- Łukasz Śródka
- Izabela Śródka
- Piotr Śródka
- Konrad Jarodzki

Wykaz podmiotów powiązanych (spółek zależnych) prezentowany jest w Tabeli nr 1.

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych dotyczących podmiotów powiązanych jeśli występują zaprezentowano w notcie nr 7.26.

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza członków Zarządu i Rady Nadzorczej spółki.

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki przedstawiono w notcie nr 7.28.

Spółka nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Tabela nr 37 – Transakcje z jednostkami powiązanymi oraz z pozostałymi podmiotami powiązanymi – sprzedaż

Wyszczególnienie	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 30.06.2020	od 01.01 do 30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	12 004	12 930	24 191	15 787
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	68	65	8	93
Razem	12 072	12 995	24 199	15 880

W okresie od 01.01. do 30.06.2020 roku Spółka dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych na kwotę 12.072 tys. złotych (01.01. do 30.06.2019: 12.995 tys. złotych). Saldo należności z tego tytułu wynosiło na 30.06.2020 rok 24.199 tys. złotych (31.12.2019 rok 15.880 tys. złotych).

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

Tabela nr 38 – Transakcje z jednostkami powiązаныmi oraz z pozostałymi podmiotami powiązаныmi – zakup

Wyszczególnienie	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2020	od 01.01 do 30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019
Zakup od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	3 212	1 236	1 863	690
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	1 055	30	-	194
Pozostałych podmiotów powiązanych	437	315	20	125
Razem	4 704	1 581	1 883	1 009

W okresie od 01.01. do 30.06.2020 roku Spółka dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych, kluczowego personelu kierowniczego oraz pozostałych podmiotów powiązanych na kwotę 4.704 tys. złotych (01.01. do 30.06.2019: 1.581 tys. złotych). Saldo zobowiązań z tego tytułu wynosiło na 30.06.2020 1.883 tys. złotych (31.12.2019 rok 1.009 tys. złotych).

Tabela nr 39 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	30.06.2020		od 01.01 do 30.06.2020	30.06.2019		od 01.01 do 30.06.2019
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostce zależnej	508 027	613 068	11 677	47 600	496 057	10 504
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązаныm	-	-	-	-	-	-
Razem	508 027	613 068	11 677	47 600	496 057	10 504

Tabela nr 40 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

Wyszczególnienie	30.06.2020		od 01.01 do 30.06.2020	30.06.2019		od 01.01 do 30.06.2019
	Udzielone w okresie	Skumulowa- ne saldo	Koszty fi- nansowe	Udzie- lone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty fi- nansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	29 470	201 018	4 508	42 600	156 850	2 984
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Razem	29 470	201 018	4 508	42 600	156 850	2 984

Tabela nr 41 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – przychody z działalności finansowej (z wyłączeniem pożyczek)

Wyszczególnienie	Przychody		Należności	
	od 01.01 do 30.06.2020	od 01.01 do 30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019
Przychody od: / Należności od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	57 769	28 183	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-
Razem	57 769	28 183	-	-

Tabela nr 42 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – koszty z działalności finansowej (z wyłączeniem pożyczek)

Wyszczególnienie	Koszty		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2020	od 01.01 do 30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019
Koszty z: / Zobowiązania wobec:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	20	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-
Razem	-	20	-	-

7.26 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Tabela nr 43 – Zestawienie umów gwarancji finansowej oraz aktywów i zobowiązań warunkowych

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Poręczenie spłaty zobowiązań	100 410	146 138
Gwarancje udzielone	45 430	11 344
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Umowy gwarancji finansowej razem	145 840	157 482

Umowy gwarancji finansowej Spółki są głównie związane z transakcjami finansowymi – zabezpieczają kredyty bankowe zaciągnięte przez spółki celowe należące do Grupy Archicom, przeznaczone na realizację inwestycji nieruchomościowych a także emisję obligacji. Szerzej opisane w nocie 7.13 przy informacji o wartości godziwej instrumentów finansowych.

7.27 Zdarzenia po dniu bilansowym

Umorzenie akcji własnych

W dniu 29 lipca 2020 r. zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmiany w Statucie Spółki dokonane na podstawie uchwały nr 24/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie umorzenia akcji własnych nabytych przez Spółkę, uchwały nr 25/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany oznaczenia serii akcji i obniżenia kapitału zakładowego, uchwały nr 26/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany Statutu Spółki.

W wyniku zarejestrowania zmian w Statucie Spółki umorzono 71.955 (słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt pięć) akcji Spółki, którym odpowiadało 71.955 (słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt pięć) głosów. Mając na uwadze powyższe ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki wynosi na dzień publikacji niniejszego raportu 31.877.845 (słownie: trzydzieści jeden milionów osiemset siedemdziesiąt siedem tysięcy osiemset czterdzieści pięć) głosów. Szczegóły zostały opisane w punkcie 6.22 dodatkowych informacji do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zmiana Warunków Emisji Obligacji

W dniu 30 lipca 2020 r. Spółka zawarła z SGB-BANK S.A. z siedzibą w Łodzi („Bank”) umowę konwersyjną zmieniającą Warunki Emisji Obligacji serii A1/2020, A2/2020, A3/2020 i A4/2020 („Umowa”) w zakresie zmiany ostatecznego terminu wykupu obligacji serii A1/2020 oraz A2/2020. Umowa weszła w życie z dniem 31 lipca 2020 r.

Umowa została zawarta na skutek stwierdzenia w tekście Warunków Emisji Obligacji sprzeczności, będących wynikiem błędnego zapisu. W celu usunięcia wynikających z nich wątpliwości postanowiono unormować łączący Spółkę i Bank stosunek prawny w odniesieniu do wyemitowanych obligacji poprzez wprowadzenie poprawionych zapisów do Warunków Emisji Obligacji dotyczących terminów wykupów i okresów odsetkowych.

Aktualny ostateczny termin wykupu Obligacji:

A1/2020 - 31 grudnia 2022 r. A2/2020 - 30 września 2022 r. A3/2020 - 30 września 2022 r. A4/2020 - 31 grudnia 2022 r.

Pozostałe Warunki Emisji Obligacji pozostają bez zmian.

Nabycie spółki

W dniu 13 sierpnia 2020 r. Emitent zawarł z osobą fizyczną umowę kupna udziałów, na mocy której nabył 100% udziałów w spółce AWM Nieruchomości Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu („AWM Nieruchomości”) za kwotę 36.000,00 zł (słownie trzydzieści sześć tysięcy złotych).

AWM Nieruchomości jest użytkownikiem wieczystym gruntu stanowiącego działkę inwestycyjną we Wrocławiu obręb Stare Miasto o powierzchni 0,2202 ha. Nabycie udziałów w AWM Nieruchomości pozwoli na realizację inwestycji mieszkaniowej obejmującej budowę ok. 100 lokali mieszkalnych i usługowych. Źródłem finansowania zakupu udziałów w AWM Nieruchomości przez Emitenta są środki własne. Nabycie prawa użytkowania wieczystego przez AWM Nieruchomości zostało sfinansowane pożyczką w wysokości 7.000.000,00 zł (słownie: siedmiu milionów złotych) udzieloną AWM Nieruchomości przez podmiot z Grupy, tj. SK Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

Splata obligacji krótkoterminowych

W dniu 7 września 2020 r. Emitent spłacił krótkoterminowe obligacje serii K4/2020 o wartości 23 mln złotych.

7.28 Pozostałe informacje

Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalone przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.06.2020: 4,4660 PLN/EUR, 31.12.2019 4,2520 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, : 01.01 – 30.06.2020: 4,4413 PLN/EUR, 01.01 – 30.06.2019 4,2880 PLN/EUR,

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na EURO, przedstawia tabela:

Tabela nr 44 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

Wyszczególnienie	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	12 050	13 469	2 713	3 141
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 060	5 072	464	1 183
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 752	36 382	8 500	8 485
Zysk (strata) netto	33 881	33 281	7 629	7 761
Zysk na akcję (PLN / EUR)	1,32	1,30	0,30	0,30
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	1,32	1,30	0,30	0,30
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4413	4,2880

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 014	5 001	1 354	1 166
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(31 211)	(12 221)	(7 027)	(2 850)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	79 150	72 207	17 821	16 839
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	53 953	64 987	12 148	15 156
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4413	4,2880
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	od 01.01 do 30.06.2020	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 30.06.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Aktywa	1 082 389	941 737	242 362	221 143
Zobowiązania długoterminowe	457 492	325 227	102 439	76 371
Zobowiązania krótkoterminowe	30 645	56 179	6 862	13 192
Kapitał własny	594 252	560 331	133 061	131 579
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,4660	4,2585

Struktura właścicielska

Tabela nr 45 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego według stanu na 30.06.2020

Posiadacz akcji stan na 30.06.2020	Liczba ak- cji	Udział w kapi- tale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogól- nej liczbie gło- sów na WZ
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,30%	20 442 003	63,98%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,18%	8 026 999	25,12%
seria: B1	6 207 502	24,11%	12 415 004	38,86%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,82%	4 843 950	15,16%
Aviva OFE	2 787 000	10,83%	2 787 000	8,72%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 876 847	15,06%	3 876 847	12,13%
RAZEM:	25 742 298	100,00%	31 949 800	100,00%

Tabela nr 46 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego według stanu na 31.12.2019

Posiadacz akcji stan na 31.12.2019	Liczba ak- cji	Udział w kapi- tale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogól- nej liczbie gło- sów na WZ
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,30%	20 442 003	63,98%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,18%	8 026 999	25,12%
seria: B1	6 207 502	24,11%	12 415 004	38,86%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,82%	4 843 950	15,16%
Aviva OFE	2 540 000	9,87%	2 540 000	7,95%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	4 123 847	16,02%	4 123 847	12,91%
RAZEM:	25 742 298	100,00%	31 949 800	100,00%

Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Zarządu Spółki dominującej wyniosła:

Tabela nr 47 – Wynagrodzenia Członków Zarządu

Wyszczególnienie	W spółce dominującej		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
okres od 01.01 do 30.06.2020			
łącznie	964	-	964
Razem	964	-	964
okres od 01.01 do 31.12.2019			
łącznie	1 635	-	1 635
Razem	1 635	-	1 635

Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w nocie nr 7.25.

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej wyniosła:

Tabela nr 48 – Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej

Wyszczególnienie	W spółce dominującej		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
okres od 01.01 do 30.06.2020			
łącznie	91	-	91
Razem	91	-	91
okres od 01.01 do 31.12.2019			
łącznie	161	-	161
Razem	161	-	161

7.29 Wpływ ogłoszenia Pandemii Covid-19 na działalność Spółki

Zarząd Archicom S.A. na bieżąco analizuje sytuację Spółki w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność Spółki i Grupy Archicom, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznanymi i niemożliwym do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Spółki.

Liczne restrykcje spowodowane pandemią oraz sytuacja w zakresie otoczenia rynkowego mogą potencjalnie mieć wpływ na:

- popyt na lokale mieszkalne,
- popyt na najem biur oraz popyt inwestycyjny na biurowce,
- tempo prowadzenia prac budowlanych,
- finansowanie nabywców lokali przez banki,
- tempo wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
- proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
- warunki finansowania Spółki,
- dostępność pracowników grupy Archicom i jej kooperantów.

Jak pokazują wyniki pierwszego półrocza Spółki i Grupa sprawnie zareagowała na zidentyfikowane powyżej problemy i ryzyka.

Z zachowaniem podwyższonych norm sanitarnych kontynuowała realizowane projekty, podpisywała akty notarialne oraz przekazywała mieszkania klientom.

Dzięki inwestycjom w infrastrukturę IT możliwe było pełne przejście na pracę w trybie zdalnym w okresie lock down-u oraz praca w trybie 50/50 (home office vs praca w biurowcu) po poluzowaniu restrykcji administracyjnych. Niemniej Spółka i Grupa zachowała kompetencje i techniczne możliwości kontynuowania działalności w razie przywrócenia pełnych restrykcji. Bieżąco monitorowany jest stan sanitarny na budowach i w biurach, zastosowano procedury i rozwiązania dostosowane do obecnej sytuacji. Dzięki temu uchroniono miejsca pracy, zapewniono kontynuację działalności oraz zminimalizowano ryzyka związane z obecną sytuacją.

Wprowadzono odmienne, uwzględniające stan kryzysowy, podejście do zarządzania sprzedażą oraz korektę skali i harmonogramu kampanii marketingowych. Zarządzono przeglądem harmonogramów i przepływów gotówki dla poszczególnych projektów, bieżące ograniczanie kosztów ogólnozakładowych i dostosowane do obecnej sytuacji zarządzanie płynnością, zoptymalizowane względem stabilności działania. Spółka identyfikując znaczenie wiarygodności finansowej dla klientów i kontrahentów zbudowała bufor finansowy, zwiększający sprawność i bezpieczeństwo działania w nowych, trudniejszych i bardziej niestabilnych warunkach.

Mimo korekty poziomów sprzedaży, od zakończenia „lock down” rośnie liczba sprzedawanych lokali mieszkaniowych, a Spółka wprowadza modyfikacje swojej oferty, by dostosować oferowane projekty do zmienionego poziomu i struktury popytu. W czasie epidemii zapoczątkowała silną pozycję marki, wiarygodność finansową Spółki i Grupy, wypracowywane przez lata zaufanie oraz wprowadzony program „Tarcza Ochronna” dla Klientów Archicom.

8. Zatwierdzenie do publikacji

Raport półroczny sporządzony za okres od 1 stycznia 2020 do 30 czerwca 2020 (wraz z danymi porównawczymi) został zatwierdzony do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 16 września 2020 roku

Podpisy wszystkich członków Zarządu			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
16.09.2020	Dorota Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu	
16.09.2020	Tomasz Ślęzak	Członek Zarządu	
16.09.2020	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
16.09.2020	Artur Więznowski	Członek Zarządu	
16.09.2020	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
16.09.2020	Ewa Opalińska		



ADRES	:	ul. Traugutta 45 50-416 Wrocław
TELEFON	:	71 78 58 800
EMAIL	:	archicom@archicom.pl
WWW	:	www.archicom.pl