

Skonsolidowany raport półroczny

GRUPY KAPITAŁOWEJ
ARCHICOM S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2020 ROKU



2020

Spis treści

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	8
3. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	10
4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym...	11
5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	13
6. Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	15
6.1 Informacje ogólne.....	15
6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej.....	16
6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości.....	21
6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym.....	23
6.5 Segmenty operacyjne	24
6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	26
6.7 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	26
6.8 Wartość firmy	27
6.9 Wartości niematerialne	27
6.10 Rzeczowe aktywa trwałe	29
6.11 Nieruchomości inwestycyjne.....	31
6.12 Aktywa oraz zobowiązania finansowe	32
6.13 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	35
6.14 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką.....	37
6.15 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	38
6.16 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych.....	38
6.17 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony	40
6.18 Zapasy.....	42
6.19 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	44
6.20 Środki pieniężne	45
6.21 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	46
6.22 Kapitał własny.....	47
6.23 Udziały nie dające kontroli.....	48

6.24	Świadczenia i rezerwy pracownicze	48
6.25	Pozostałe rezerwy	49
6.26	Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu.....	51
6.27	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	53
6.28	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy.....	55
6.29	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	56
6.30	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe	58
6.31	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	58
6.32	Pozostałe informacje	60
6.33	Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 na działalność Grupy	65
7.	Zatwierdzenie do publikacji	67

5 miast

**690
przekazanych lokali**

duży bank ziemi



**Grupa
z tradycjami**

272 mln zł przychodów

73 mln zł zysku

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	tabela	SSF	SSF
AKTYWA		30.06.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		-	-
Wartości niematerialne	3,4	1 358	1 621
Rzeczowe aktywa trwałe	6,7	16 383	35 676
Nieruchomości inwestycyjne	9	161 446	192 197
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach		13 408	13 422
Należności i pożyczki	10,12	10 308	9 430
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		491	1 725
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17,18	30 159	24 915
Aktywa trwałe razem		233 553	278 986
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	971 044	923 965
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10,16,23-25	51 193	43 863
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		517	2 557
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 111	1 919
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16,26	277 316	130 153
- w tym środki na rachunkach powierniczych i zablokowanych		54 367	37 370
Aktywa obrotowe razem		1 301 181	1 102 457
Aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		11 455	-
Aktywa razem		1 546 189	1 381 443

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

	tabela	SSF	SSF
PASYWA		30.06.2020	31.12.2019
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	28	257 423	257 423
Akcje własne (-)	29	(962)	(962)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 497	134 497
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend		48 208	160
Pozostałe kapitały		(119 180)	(115 858)
Zyski zatrzymane:		263 801	238 051
- zysk (strata) z lat ubiegłych		193 450	158 580
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		70 351	95 900
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		-	(16 429)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		583 787	513 311
Udziały niedające kontroli	30	32 800	30 129
Kapitał własny		616 587	543 440
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11,13	313 914	198 267
Zobowiązania z tytułu leasingu	11,16,35,36	29 866	16 574
Pozostałe zobowiązania	11,16,37	28 429	41 186
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17,19	12 925	8 865
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	825	826
Pozostałe rezerwy długoterminowe	33,34	2 506	2 219
Zobowiązania długoterminowe		388 465	267 937

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – cd

Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11,16,38	432 246	484 404
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	39	373 465	376 688
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		12 758	1 179
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11,13	50 117	65 338
Zobowiązania z tytułu leasingu	11,16,35,36	2 868	2 020
Pochodne instrumenty finansowe	11,16	66	168
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	7 226	5 420
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	33,34	21 835	11 398
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe*		12 262	139
Zobowiązania krótkoterminowe		539 378	570 066
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	35	1 759	-
Zobowiązania razem		929 602	838 003
Pasywa razem		1 546 189	1 381 443

* Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 30 czerwca 2020 roku stanowią niemal w całości przychody przyszłych okresów z tytułu transakcji sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Generała Romualda Traugutta 45 (City One). Transakcja została opisana szerzej w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania.

2. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	SSF	SSF
	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	272 368	295 530
Przychody ze sprzedaży produktów	255 938	290 483
Przychody ze sprzedaży usług	7 597	5 043
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	8 833	4
Koszt własny sprzedaży	194 749	208 919
Koszt sprzedanych produktów	183 100	206 461
Koszt sprzedanych usług	3 725	2 452
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	7 924	6
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	77 619	86 611
Koszty sprzedaży	6 308	5 362
Koszty ogólnego zarządu	21 435	19 770
Pozostałe przychody operacyjne*	19 817	1 820
Pozostałe koszty operacyjne*	8 357	5 131
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)**	45 204	21 060
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	106 540	79 228
Przychody finansowe	2 488	1 206
Koszty finansowe	9 389	4 389
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	(14)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	99 625	76 045
Podatek dochodowy	26 603	14 839
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	73 022	61 206
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	73 022	61 206
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	70 351	59 837
- podmiotom niekontrolującym	2 671	1 369

* Na kwotę pozostałych przychodów operacyjnych w pierwszym półroczu 2020 roku składa się w głównej mierze zysk na zbyciu City One, w wysokości 15,6 mln zł. W następstwie sprzedaży ujęto ponadto jako pozostałe koszty operacyjne 3 mln rezerw na szacowane koszty dodatkowe. Transakcja została opisana szerzej w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania.

** Zmianę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych opisano w punkcie 6.11 niniejszego sprawozdania.

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

Wyszczególnienie	SSF	SSF
	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	2,74	2,33
- rozwodniony	2,74	2,33
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	2,74	2,33
- rozwodniony	2,74	2,33

3. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SSF	SSF
	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
Zysk (strata) netto	73 022	61 206
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	105	822
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	2 163
- 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	20	680
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	85	2 305
Całkowite dochody	73 107	63 511
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	70 436	62 142
- podmiotom niekontrolującym	2 671	1 369

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę*	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	257 423	(962)	134 497	160	(115 858)	238 051	513 311	30 129	543 440
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2020 roku									
Rozwiązanie kapitału rezerwowego przeznaczonego na nabycie akcji własnych w celu ich umorzenia	-	-	-	3 447	(3 447)	-	-	-	-
Wycena i rozliczenie opcji managerskich (program płatności akcjami)	-	-	-	-	40	-	40	-	40
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę	-	-	-	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	-	-	-	-	-	70 351	70 351	2 671	73 022
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2020 roku	-	-	-	-	85	-	85	-	85
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	85	70 351	70 436	2 671	73 107
Saldo na dzień 30.06.2020 roku	257 423	(962)	134 497	48 208	(119 180)	263 801	583 787	32 800	616 587

* Kapitał utworzony w 2019 roku, ujawniony w odrębnej kolumnie z uwagi na znaczącą wartość w 2020 roku. Uchwałą z dnia 25 czerwca 2020 roku zmieniono przeznaczenie kapitału rezerwowego utworzonego z przeznaczeniem na wypłatę dywidend w przyszłości w ten sposób, że środki pieniężne zgromadzone na tym kapitale rezerwowym mogą być przeznaczone na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym – cd

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend*	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	257 423	(962)	134 497	10 597	(117 846)	177 663	461 372	29 674	491 046
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2019 roku									
Dywidendy	-	-	-	(10 437)	-	(19 083)	(29 520)	(1 475)	(30 995)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	(10 437)	-	(19 083)	(29 520)	(1 475)	(30 995)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku	-	-	-	-	-	59 837	59 837	1 369	61 206
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku	-	-	-	-	2 305	-	2 305	-	2 305
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	2 305	59 837	62 142	1 369	63 511
Saldo na dzień 30.06.2019 roku	257 423	(962)	134 497	160	(115 541)	218 417	493 994	29 568	523 562

* Kapitał utworzony w 2019 roku, ujawniony w odrębnej kolumnie z uwagi na znaczącą wartość w 2020 roku.

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SSF	SSF
	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	99 625	76 045
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	987	899
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	304	429
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(45 204)	(21 060)
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	-	170
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(15 617)	(1 236)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 858	(196)
Koszty odsetek	3 176	1 369
Przychody z odsetek i dywidend	(646)	(836)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	40	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	14	-
Korekty razem	(55 088)	(20 461)
Zmiana stanu zapasów	(44 851)	(16 791)
Zmiana stanu należności	11 769	24 374
Zmiana stanu zobowiązań	(42 114)	(3 377)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	8 688	4 488
Zmiany w kapitale obrotowym	(66 508)	8 694
Zapłacony podatek dochodowy	(14 348)	(14 399)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(36 319)	49 879

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

	SSF	SSF
	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(42)	(23)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(5 472)	(555)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	907
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(39 692)	(13 278)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	136 907	4 322
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	315	-
Pożyczki udzielone	-	(7 000)
Otrzymane odsetki	497	448
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	92 513	(15 179)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	166 834	60 000
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	(77 500)	(15 475)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	76 112	29 269
Spłaty kredytów i pożyczek	(67 174)	(11 804)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(557)	(2 323)
Odsetki zapłacone	(6 746)	(6 223)
Dywidendy wypłacone	-	(1 475)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	90 969	51 969
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	147 163	86 669
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	130 153	165 792
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	277 316	252 461

6. Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1 Informacje ogólne

6.1.1 Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom S.A. (dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”) jest Archicom S.A. (dalej zwana „Spółką dominującą”, „Spółką”).

Spółka dominująca została utworzona aktem notarialnym z dnia 5 lipca 2006 roku, jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Archicom Projekt 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 1 października 2009 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrowano zmianę firmy pod którą działała Spółka na PD Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Następnie Spółka została przekształcona w spółkę akcyjną pod firmą PD Stabłowice spółka akcyjna. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 27 kwietnia 2015 roku, po czym w dniu 25 maja 2015 roku ww. Sąd zarejestrował zmianę nazwy Spółki na Archicom spółka akcyjna.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000555355. Spółce nadano numer statystyczny REGON 020371028.

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Gen. R. Traugutta 45 we Wrocławiu, 50-416 Wrocław (do 17 maja 2020 roku siedziba mieściła się przy ul. Ksawerego Liskego 7 we Wrocławiu, 50-345 Wrocław). Siedziba Spółki dominującej jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

6.1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu półrocznego do publikacji tj. na dzień 16 września 2020 roku wchodzili:

Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Artur Więznowski – Członek Zarządu

Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

Tomasz Ślęzak – Członek Zarządu

Zgodnie ze Statutem Spółki Zarząd składa się z 1 (jednego) do 7 (siedmiu) członków. Spośród członków Zarządu mogą zostać wyłonieni Prezes Zarządu i Wiceprezesi. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

W okresie od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 24 czerwca 2020 r. Zarząd Archicom S.A. był sześciuosobowy i składał się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu oraz czterech Członków Zarządu. W dniu 22 czerwca 2020 roku do Spółki wpłynęło pismo

zawierające informację o rezygnacji Pana Rafała Jarodzkiego z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Archicom S.A. ze skutkiem na dzień 24 czerwca 2020 roku. W związku z rezygnacją Wiceprezesa Zarządu Spółki od dnia 25 czerwca 2020 r. Zarząd Archicom S.A. był pięciosobowy i składał się z Prezesa Zarządu oraz czterech Członków Zarządu.

W dniu 25 czerwca 2020 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwałą nr 29/06/2020 postanowiło, że Rada Nadzorcza Emitenta składać się będzie z 6 członków. Uchwałą nr 30/06/2020 z tego samego dnia, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki powołało Pana Rafała Jarodzkiego do składu Rady Nadzorczej Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu półrocznego 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

6.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

6.2.1 Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych 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 ze wznoszeniem budynków,
- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.

6.2.2 Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. wchodzi m.in. spółki operacyjne:

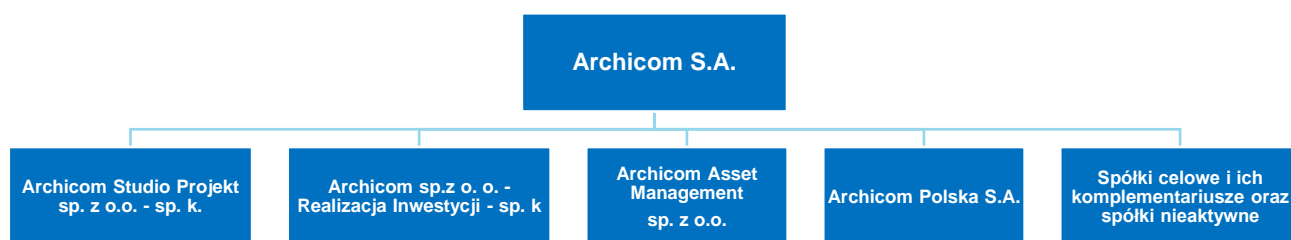
- Archicom Studio Projekt sp. z o.o. - sp. k. – przygotowanie inwestycji i projektowanie;
- Archicom sp. z o. o. – Realizacja Inwestycji - sp. k. – generalne wykonawstwo i obsługa posprzedażowa;
- Archicom Asset Management sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna, IT, administracja, kadry;

oraz

- Archicom Polska S.A. – spółka prowadząca działalność deweloperską m.in. w Łodzi, Trójmieście, Poznaniu i Krakowie;

Podmiot dominujący tj. Archicom S.A. zajmuje się działalnością marketingową i sprzedażą oraz szeroko rozumianymi funkcjami spółki holdingowej, koordynującej pracę pozostałych podmiotów w Grupie.

Częścią Grupy są także spółki celowe realizujące inwestycje mieszkaniowe i komercyjne, komplementariusze spółek celowych, spółki realizujące określone funkcje finansowe oraz spółki nieaktywne, które zakończyły inwestycje.



W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 30 czerwca 2020 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

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%).
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. 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%).
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000768227	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 551.000 zł. 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 Loft 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%).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy). Kapitał zakładowy: 408.000 zł.
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Udziałowcy: Spółka (100%). Kapitał zakładowy: 362.550 zł.
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (13,79%). Kapitał zakładowy: 77.000 zł. 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 Dobrzykowice 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%).

Alfona 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%).
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 bepośrednio	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%).
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%).

Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, jednostka współzależna pośrednio konsolidowana jest metodą praw własności

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. w strukturze Grupy Archicom doszło do następujących zmian:

Zakończone likwidacje i rozwiązane spółki

- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Byczyńska sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Loft Platinum sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Bartoszowice sp. z o.o. w likwidacji
- zakończono likwidację i wykreślono z KRS spółkę pod firmą Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji
- wykreślono z KRS bez przeprowadzania likwidacji spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.
- wykreślono z KRS bez przeprowadzania likwidacji spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 15 sp. k.
- wykreślono z KRS bez przeprowadzania likwidacji spółkę pod firmą Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp. k.

Zarejestrowane spółki

- zarejestrowano spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 16 sp. z o.o.

Przekształcone spółki

- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.
- przekształcenie spółki pod firmą Archicom Nieruchomości sp. z o.o. - Marina 1 S.K.A. w spółkę pod firmą Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.

Zawieszenie działalności gospodarczej

- spółka pod firmą Archicom Nieruchomości 16 sp. z o.o. zawiesiła działalność gospodarczą

6.3 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.3.1 Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 16 września 2020.

6.3.2 Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów śródrocznych.

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

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

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego 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. PLN).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki z Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Grupy na bieżąco analizuje sytuację grupy Archicom w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań (szerzej opisanych w punkcie 6.33 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 nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Zarządu Spółki dominującej. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego, z wyłączeniem spółek będących w procesie planowanej likwidacji.

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekt błędów w odniesieniu do wcześniej publikowanych sprawozdań.

6.3.3 Wybrane zasady rachunkowości oraz zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2020 roku

W niniejszym półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na oszczędach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019. Wymienione niżej zmiany standardów obowiązują od 1 stycznia 2020 roku lecz nie miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Konceptyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu oszczędów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. W myśl zmienionej definicji informacje są istotne, jeżeli w racjonalny sposób można oczekiwać, że ich pominięcie, zniekształcenie lub ich nieprzejrzystość może wpływać na decyzje głównych użytkowników sprawozdania finansowego ogólnego przeznaczenia podejmowane na podstawie takiego sprawozdania, zawierającego informacje finansowe dotyczące konkretnej jednostki sprawozdawczej. Zmiana powoduje ujednolicenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

- 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.

- 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.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. 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.

- Zmiana do MSSF 16

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 przez Grupę umów leasingu.

6.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

- **6 lutego 2020 r.** - Archicom S.A. zrealizował emisję obligacji na okaziciela serii M5/2020 o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda, w liczbie 90 000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 90 000 000 zł. Obligacje nie mają postaci dokumentu. W dniu emisji, tj. 6 lutego 2020 r. Obligacje zostały zarejestrowane w ewidencji osób uprawnionych w rozumieniu art. 7a Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi prowadzonej przez Q Securities S.A., a następnie zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 3 – miesięcznych (WIBOR 3M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,45% w skali roku.

Emisja obligacji cieszyła się dużym zainteresowaniem wśród potencjalnych inwestorów. Zainteresowanych subskrypcją było 45 podmiotów, z których tylko 21 zostały przydzielone obligacje.

- **10 marca 2020 r.** – Spółka Archicom S.A. dokonała transakcji odkupu 49 500 sztuk obligacji zwykłych, niezabezpieczonych, na okaziciela serii M2/2017 o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 49 500 000 zł, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 10 marca 2017 roku, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. i notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez BondSpot S.A. ze skutkiem nabycia na dzień 11 marca 2020 roku.

Wszystkie obligacje serii M2/2017 zostały odkupione w celu umorzenia. Jednocześnie Zarząd Spółki w dniu 10 marca 2020 roku podjął uchwały w przedmiocie umorzenia opisanych wyżej obligacji ze skutkiem po ich nabyciu w dniu 11 marca 2020 roku.

- **23 kwietnia 2020 r.** - jednostka zależna Emitenta – Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu („Sprzedająca”), zawarła z podmiotem zewnętrznym („Kupującym”) umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, obręb Kleczków, o powierzchni 0,3270 ha za cenę netto w wysokości 8 770 000,00 zł.
- **12 maja 2020 r.** - Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 355/2020 w sprawie wprowadzenia 19 maja 2020 roku do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 90 000 obligacji na okaziciela serii M5/2020 o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 90 000 000,00 zł („Obligacje”). Obligacje zostały wcześniej zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych („KDPW”) na podstawie uchwały nr 141/2020 z dnia 7 lutego 2020 roku w sprawie rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych.
- **18 maja 2020 r.** - miała miejsce zmiana siedziby Grupy Archicom. Siedziba znajduje się w biurowcu City One (4 i 5 piętro) przy ul. Gen. R. Traugutta 45 we Wrocławiu. Dotychczasowa siedziba Grupy (tj. budynek przy ul. Ksawerego Lisieckiego 7 we Wrocławiu), w związku z planowaną sprzedażą, została reklasyfikowana do aktywów trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

- **27 maja 2020 r.** - spółka zależna Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. (Sprzedający), po spełnieniu w terminach umowy przedwstępnej, zawartej 26 lutego 2020 r., warunków zawieszających, zawarła z osobą prawną przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Generała Romualda Traugutta 45 oznaczonej jako działka nr 100, obręb 0022 Południe, o powierzchni 4 585 m² wraz z prawem własności budynku biurowego City One o powierzchni zabudowy 2 067 m² położonego na Nieruchomości, posiadającego siedem kondygnacji naziemnych oraz jedną kondygnację podziemną. Na podstawie przyrzeczonej umowy sprzedaży Sprzedający zobowiązał się do przeniesienia na rzecz nabywcy w szczególności także prawa i obowiązki z umów najmu lokali znajdujących się w obrębie nieruchomości, z uwzględnieniem zabezpieczeń ustanowionych przez najemców.

Strony ustaliły cenę Transakcji na kwotę 33,8 mln EUR. Po przeliczeniu ceny wg obowiązującego kursu rozpoznano przychód w kwocie 153,5 mln zł, z czego 12,2 mln zł ujęto na dzień bilansowy w pasywach Grupy jako przychód przyszłych okresów w pozycji bilansowej krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych. Przychód przyszłych okresów zostanie ujęty w wyniku finansowym Grupy w momencie wypłynięcia określonych w umowie zobowiązań Sprzedającego wobec Kupującego.

W umowie zostały złożone przez strony standardowe oświadczenia i zapewnienia, które zostały zabezpieczone na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach. Ponadto Sprzedający udzielił Kupującemu gwarancji czynszowych na część powierzchni najmu w Budynku (obejmującej między innymi powierzchnie niewynajęte i nie zasiedlone w dniu zawarcia Umowy) oraz zobowiązał się do wykonania prac wykończeniowych dla powierzchni wskazanych w Umowie. Emitent poręczył powyższe zobowiązania Sprzedającego wobec Nabywcy. Jednocześnie jednostka zależna Emitenta „Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - spółka komandytowa” przeniósł na Kupującego gwarancję na prace budowlane związane z przedmiotem Transakcji.

Z ceny Transakcji został sptacony kredyt w kwocie 12,8 mln EUR wynikający z umowy kredytu zawartej przez Sprzedawcę z bankiem Polska Kasa Opieki S.A. w dniu 19 września 2017 roku wraz z późniejszymi zmianami, a w następstwie Transakcji została zawieszona pomiędzy Grupą a Nabywcą umowa najmu powierzchni, w wyniku czego rozpoznane zostały, zgodnie z MSSF 16 na zasadach leasingu zwrotnego, odpowiednio aktywo z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

- **29 czerwca 2020 r.** - Archicom S.A. zrealizował emisję obligacji na okaziciela w seriach A1/2020, A2/2020, A3/2020, A4/2020 o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda, w łącznej liczbie 26 552 sztuk o łącznej wartości nominalnej 26 552 000,00 zł. Obligacje nie mają postaci dokumentu. W dniu emisji, tj. 29 czerwca 2020 r. Obligacje zostały zarejestrowane w ewidencji osób uprawnionych w rozumieniu art. 7a Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi prowadzonej przez SGB oraz w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Oprocentowanie Obligacji zostało ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 6 – miesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową. Okres odsetkowy to 6 miesięcy.

Celem emisji Obligacji jest udzielenie pożyczek o łącznej wartości do 26 552 000,00 złotych spółkom zależnym Emitenta pod uzupełnienie wkładów własnych w realizowanych przez nie inwestycjach.

Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z Obligacji stanowi hipoteka umowna łączna do kwoty 39 828 000,00 zł, ustanowiona na nieruchomościach należących do spółek zależnych Emitenta.

6.5 Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- działalność w segmencie mieszkaniowym (wcześniej działalność deweloperska) obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych,

- działalność w segmencie komercyjnym (wcześniej działalność komercyjna) obejmująca budowę, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek,
- pozostała działalność nie przypisana do wcześniejszych segmentów, z których żadna nie przekracza progów ilościowych.

W prezentowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmiany nazw prezentowanych segmentów operacyjnych, przy czym skład tych segmentów nie uległ zmianie.

Grupa prowadziła działalność na terenie Polski i 100% przychodów we wszystkich Segmentach działalności generowanych jest w Polsce. Grupa nie posiada jednostek działających poza granicami kraju.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami zaprezentowane zostały w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w szczególności przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania wyodrębnione zostały w jednej pozycji.

Tabela nr 1 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2020-30.06.2020

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	266 847	4 949	572	272 368
Przychody ze sprzedaży produktów	255 938	-	-	255 938
Przychody ze sprzedaży usług	2 076	4 949	572	7 597
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	8 833	-	-	8 833
Koszt własny sprzedaży	191 641	2 957	151	194 749
Koszt sprzedanych produktów	182 603	497	-	183 100
Koszt sprzedanych usług	1 114	2 460	151	3 725
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	7 924	-	-	7 924
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	75 206	1 992	421	77 619
Koszty sprzedaży	5 370	938	-	6 308
Koszty ogólnego zarządu	19 616	1 357	462	21 435
Pozostałe przychody operacyjne	4 252	15 565	-	19 817
Pozostałe koszty operacyjne	4 517	3 840	-	8 357
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	45 204	-	45 204
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	49 955	56 626	(41)	106 540
Przychody finansowe	832	1 656	-	2 488
Koszty finansowe	3 152	6 237	-	9 389
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	(14)	-	-	(14)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	47 621	52 045	(41)	99 625
Podatek dochodowy	16 596	10 012	(5)	26 603
Zysk (strata) netto z działalności	31 025	42 033	(36)	73 022

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 986 tys. zł, a do działalności komercyjnej 305 tys. zł. Razem amortyzacja w I półroczu 2020 roku wynosiła 1 291 tys. zł.

Tabela nr 2 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2019-30.06.2019

	Segment mieszkaniowy	Segment komercyjny	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	291 948	2 791	791	295 530
Przychody ze sprzedaży produktów	290 483	-	-	290 483
Przychody ze sprzedaży usług	1 461	2 791	791	5 043
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	4	-	-	4
Koszt własny sprzedaży	207 150	1 546	223	208 919
Koszt sprzedanych produktów	206 461	-	-	206 461
Koszt sprzedanych usług	683	1 546	223	2 452
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6	-	-	6
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	84 798	1 245	568	86 611
Koszty sprzedaży	5 111	251	-	5 362
Koszty ogólnego zarządu	18 535	951	284	19 770
Pozostałe przychody operacyjne	1 751	69	-	1 820
Pozostałe koszty operacyjne	1 253	3 878	-	5 131
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	21 060	-	21 060
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	61 650	17 294	284	79 228
Przychody finansowe	844	362	-	1 206
Koszty finansowe	1 828	2 561	-	4 389
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	60 666	15 095	284	76 045
Podatek dochodowy	11 658	3 181	-	14 839
Zysk (strata) netto z działalności	49 008	11 914	284	61 206

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 979 tys. zł, a do działalności komercyjnej 349 tys. zł. Razem amortyzacja w I półroczu 2019 roku wynosiła 1 328 tys. zł.

6.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W bieżącym okresie, jak również w okresie porównywalnym, nie wystąpiły transakcje zakupu ani sprzedaży spółek.

6.7 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Wykaz jednostek zależnych i współzależnych wraz ze stopniem kontroli przedstawiono w informacjach ogólnych niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6.8 Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

6.9 Wartości niematerialne

Poniższe tabele przedstawiają nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych.

Tabela nr 3 – Wartości niematerialne według stanów na 30.06.2020 oraz 31.12.2019

	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	-	1 616	2 204	-	-	250	4 070
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 578)	(1 134)	-	-	-	(2 712)
Wartość bilansowa netto	-	38	1 070	-	-	250	1 358
Stan na 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto	-	1 609	2 196	-	-	224	4 029
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 484)	(924)	-	-	-	(2 408)
Wartość bilansowa netto	-	125	1 272	-	-	224	1 621

Tabela nr 4 – Zmiany wartości niematerialnych w okresach 01.01.2020-30.06.2020 oraz 01.01.2019-31.12.2019

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2020 do 30.06.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	-	125	1 272	-	-	224	1 621
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	7	8	-	-	26	41
Amortyzacja (-)	-	(94)	(210)	-	-	-	(304)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2020	-	38	1 070	-	-	250	1 358
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	-	536	1 687	-	-	1	2 224
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	13	18	-	-	245	276
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	(16)	(16)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	(6)	(6)
Amortyzacja (-)	-	(424)	(433)	-	-	-	(857)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	-	125	1 272	-	-	224	1 621

Amortyzacja wartości niematerialnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycjach:

Tabela nr 5 – Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

Wyszczególnienie	01.01-30.06.2020	01.01-30.06.2019
Koszt własny sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	304	429
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych wartości niematerialnych	-	-
Inne	-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	304	429

6.10 Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższe tabele przedstawiają stan, nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych:

Tabela nr 6 - Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 30.06.2020 oraz 31.12.2019

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 30.06.2020							
Wartość bilansowa brutto	209	11 687	4 933	1 495	1 834	1 760	21 918
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(653)	(2 638)	(1 042)	(1 202)	-	(5 535)
Wartość bilansowa netto	209	11 034	2 295	453	632	1 760	16 383
Stan na 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto	6 595	13 974	3 557	1 478	1 859	19 640	47 103
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(663)	(6 317)	(2 364)	(883)	(1 199)	-	(11 426)
Wartość bilansowa netto	5 932	7 657	1 193	595	659	19 640	35 676

Tabela nr 7 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 01.01.2020-30.06.2020 oraz 01.01.2019-31.12.2019

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2020 do 30.06.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	5 932	7 657	1 193	595	659	19 640	35 676
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	9 714	1 365	48	118	4 623	15 868
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(9)	(50)	-	(94)	(44)	-	(197)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.) ***	(5 689)	(5 785)	-	-	-	(22 503)	(33 977)
Amortyzacja (-)	(25)	(502)	(263)	(96)	(101)	-	(987)
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2020	209	11 034	2 295	453	632	1 760	16 383
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	4 214	8 397	1 021	652	544	11	14 839
Zmiany zasad rachunkowości*	1 826	469	-	-	-	-	2 295
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 po zmianach zasad rachunkowości	6 040	8 866	1 021	652	544	11	17 134
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	556	190	315	156	1 217
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(53)	(210)	(4)	(73)	-	-	(340)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.) **	-	42	-	-	-	19 473	19 515
Amortyzacja (-)	(55)	(1 041)	(380)	(174)	(200)	-	(1 850)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	5 932	7 657	1 193	595	659	19 640	35 676

* Zmiana zasad rachunkowości spowodowana jest z rozpoznaniem prawa najmu długoterminowego powierzchni biurowej oraz prawa użytkowania aktywów wg MSSF 16.

** W związku z planowanym wykorzystaniem części budynku City One na potrzeby własne Grupy Archicom dokonano rekasyfikacji wskazanej części poniesionych nakładów z pozycji nieruchomości inwestycyjnych do pozycji rzeczowych aktywów trwałych w trakcie wytwarzania. Wartość nakładów poniesionych na potrzeby własne oszacowano w roku 2019 na 19,5 mln złotych.

*** W związku z podpisaną w I kwartale 2020 roku przedwstępną umową sprzedaży biurowca City One, dokonano rekasyfikacji części aktywa do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. W związku z planowaną sprzedażą dokonano także rekasyfikacji do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży gruntu wraz z budynkiem, położonych przy ul. Ksawerego Liskego we Wrocławiu, które do 17 maja 2020 roku stanowiły siedzibę Spółki. Rekasyfikacje te zostały szczegółowo opisane w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

Grupa Archicom w następstwie zbycia biurowca City One zawiązała z nabywcą umowę najmu powierzchni, w wyniku czego rozpoznane zostało aktywo z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 9 650 tys. zł. Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu zostały opisane w punkcie 6.26 sprawozdania.

Pozostałe zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych wskazane w powyższej tabeli dotyczą w większości nakładów związanych ze zmianą siedziby Grupy Archicom (w tym m.in. nakłady na wyposażenie budynku oraz sprzęt IT) oraz przystosowaniem organizacji do czasowej pracy zdalnej w warunkach pandemii wywołanej koronawirusem.

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

Tabela nr 8 - Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
Koszt własny sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	987	899
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	987	899

6.11 Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2020 wchodziły:

- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość inwestycyjna ul. Traugutta Wrocław (budynek City 2)
- nieruchomość inwestycyjna ul. Księcia Witolda Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Jedności Narodowej Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Wieruszowska Poznań

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2019 wchodziły:

- nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- nieruchomość City Forum ul. Traugutta Wrocław (budynki City One i City 2)
- nieruchomość inwestycyjna ul. Księcia Witolda Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Jedności Narodowej Wrocław
- nieruchomość inwestycyjna ul. Wieruszowska Poznań

Najistotniejsze zmiany pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym zaprezentowano poniżej.

W okresie sprawozdawczym, m.in. z uwagi na istotną zmianę kursu EUR/PLN, w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy, dokonano przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych: nieruchomości przy ul. Traugutta (budynki City One i City 2) oraz nieruchomości przy ul. Księcia Witolda.

W związku z podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży dokonano reklasyfikacji biurowca City One do pozycji aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży, która została opisana w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania. Nieruchomość została sprzedana w dniu 27 maja 2020 roku, a szczegóły transakcji zawarto w punkcie 6.4 sprawozdania.

Ponadto w okresie sprawozdawczym sprzedana została część nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Jedności Narodowej we Wrocławiu.

Podsumowanie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w bieżącym okresie sprawozdawczym zaprezentowano w poniższej tabeli:

Tabela nr 9 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 01.01.2020-30.06.2020 oraz 01.01.2019-31.12.2019

	01.01- 30.06.2020	01.01 - 31.12.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	192 197	189 366
Zmiany zasad rachunkowości*	-	5 336
Wartość bilansowa na początek okresu po zmianach zasad rachunkowości	192 197	194 702
Nabycie nieruchomości	-	40 032
Aktywowanie późniejszych nakładów	16 850	42 094
Zbycie nieruchomości (-)	(1 526)	(91 281)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	(13 151)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	45 204	19 801
Reklasyfikacja do aktywów trwałych przeznaczonych do zbycia	(91 279)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	161 446	192 197

* Zmiana zasad rachunkowości spowodowana jest z rozpoznaniem prawa użytkowania aktywów wg MSSF 16.

6.12 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

6.12.1 Wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Grupa 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 10 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 30.06.2020						
Aktywa trwale:						
Należności i pożyczki	10 308	-	-	-	-	10 308
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 742	-	-	-	15 451	51 193
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	277 316	-	-	-	-	277 316
Kategoria aktywów finansowych razem	323 366	-	-	-	15 451	338 817
Stan na 31.12.2019						
Aktywa trwale:						
Należności i pożyczki	9 430	-	-	-	-	9 430
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 690	-	-	-	37 173	43 863
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 153	-	-	-	-	130 153
Kategoria aktywów finansowych razem	146 273	-	-	-	37 173	183 446

Znaczący wzrost aktywów finansowych w okresie sprawozdawczym dotyczy w szczególności środków pieniężnych i wiąże się z podjętą przez Zarząd Spółki decyzją o budowie bufora stabilizującego pozycję finansową Grupy i pozwalającego na sprawną kontynuację realizowanych projektów w warunkach niepewności związanych z pandemią.

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI).

Tabela nr 11 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 30.06.2020				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	313 914	-	-	313 914
Zobowiązania leasingowe	-	-	29 866	29 866
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania*	28 429	-	-	28 429
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	55 086	-	377 160	432 246
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	50 117	-	-	50 117
Zobowiązania leasingowe	-	-	2 868	2 868
Pochodne instrumenty finansowe	-	66	-	66
Kategoria zobowiązań finansowych razem	447 546	66	409 894	857 506
Stan na 31.12.2019				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	198 267	-	-	198 267
Zobowiązania leasingowe	-	-	16 574	16 574
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania*	41 186	-	-	41 186
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	101 867	-	382 537	484 404
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	65 338	-	-	65 338
Zobowiązania leasingowe	-	-	2 020	2 020
Pochodne instrumenty finansowe	-	168	-	168
Kategoria zobowiązań finansowych razem	406 658	168	401 131	807 957

* w całości kaucje otrzymane

Główną pozycją zobowiązań z tytułu dostaw i usług są przedpłaty i zaliczki otrzymane na poczet przyszłych przekazania lokali. W pozycji tej Grupa prezentuje wpłaty nabywców mieszkań i lokali, realizowane na podstawie umów deweloperskich, zaprezentowane w punkcie 6.27 (tabela nr 39).

Wzrost zobowiązań finansowych wynika głównie z nowych emisji obligacji, przedstawionych w punkcie 6.13, oraz zawartych umów leasingu, opisanych w punkcie 6.26 sprawozdania.

6.12.2 Należności i pożyczki

Tabela nr 12 – Pożyczki udzielone

Wartości pożyczek udzielonych przez Grupę Archicom podmiotom spoza Grupy przedstawiono w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 30.06.2020					
Pożyczka oprocentowana	PLN	-	7 139	WIBOR 3M + marża	31.12.2023
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2020		-	7 139		
Stan na 31.12.2019					
Pożyczka oprocentowana	PLN	-	7 306	WIBOR 3M + marża	31.12.2023
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019			7 306		

6.13 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w kolejnych tabelach.

Tabela nr 13 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.06.2020							
Kredyt bankowy*	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.06.2031	2 925	13 097	-	13 097
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	01.12.2022	-	7 555	-	7 555
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	31.12.2021	-	14 380	-	14 380
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	25.09.2020	-	15 000	15 000	-
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	30.06.2022	-	5 522	-	5 522
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	31.03.2022	-	12 662	-	12 662
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 604	-	50 604
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	59 690	-	59 690
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	07.02.2022	-	90 089	-	90 089
Obligacje krótkoterminowe	PLN	WIBOR 3M + marża	07.09.2020	-	22 931	22 931	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	31.12.2022	-	13 692	-	13 692
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	30.09.2022	-	12 873	-	12 873
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2021	-	5 096	96	5 000

Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2020	-	5 079	5 079	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2022	-	6 399	149	6 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2021	-	6 373	6 373	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2022	-	11 518	268	11 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2021	-	11 471	221	11 250

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.06.2020	2 925	364 031	50 117	313 914
--	--------------	----------------	---------------	----------------

* Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji Grupa nie dysponuje harmonogramem spłat kredytu - zostanie on ustalony po spełnieniu określonych w umowie warunków, umożliwiających konwersję na kredyt inwestycyjny - przewidywaną na 16 czerwca 2021 r.

W pierwszym półroczu 2020 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych lub pożyczek. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów pożyczek i kredytów.

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2019							
Kredyt bankowy*	EUR	EURIBOR 3M + marża	30.03.2020 /30.03.2029	9 533	40 598	-	40 598
Kredyt bankowy	EUR	EURIBOR 1M + marża	28.01.2020	8	36	36	-
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	01.12.2022	-	802	-	802
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	31.12.2021	-	6 747	-	6 747
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	25.09.2020	-	9 200	9 200	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.03.2020	-	50 156	50 156	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 504	-	50 504
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	59 616	-	59 616
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2021	-	5 096	96	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2020	-	5 079	5 079	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2022	-	6 401	151	6 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.02.2021	-	6 375	125	6 250
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2022	-	11 521	271	11 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.08.2021	-	11 474	224	11 250
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2019				9 541	263 605	65 338	198 267

* Zobowiązanie zostało aneksowane po 31 grudnia 2019 r. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok do publikacji Grupa nie dysponowała harmonogramem spłat kredytu - miał on zostać ustalony po konwersji na kredyt inwestycyjny. Kredyt został spłacony przed dokonaniem konwersji, w drugim kwartale 2020 roku.

W 2019 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytu lub pożyczek. Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów pożyczek i kredytów.

6.14 Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Tabela nr 14 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt zaciągnięty w BRE Banku Hipotecznym S.A. (obecnie mBank Hipoteczny S.A.) na realizację budynku biurowego Lisiego 7.	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2.055.000 euro ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja (kredyt został spłacony w IQ2020; w II kwartale 2020 złożono wnioszek o wykreślenie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie BNP Paribas Bank Polska S.A.) na realizację budynku biurowego West Forum IA (CRD/24135/07).	Hipoteka kaucyjna do wysokości 50.000.000 euro na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Strzegomskiej 140-146 (kredyt zamknięty w III kwartale 2019; w II kwartale 2020 wykreślono hipotekę).
Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI).	Hipoteka umowna łączna do kwoty 3.000.000 zł na będącej własnością Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej w Gajkowie oraz na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, której użytkownikiem wieczystym jest większościowy właściciel spółki Archicom SA, tj. DKR Investment Sp. z o.o.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.	Hipoteka łączna do kwoty 40.518.700 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 02.12.2016 roku; w I kwartale 2020 hipoteki zostały wykreślone).
Umowa Ramowa 09/013/15/Z/GX zawarta z mBank S.A. – limit gwarancyjny.	Hipoteka umowna łączna do wysokości 4.200.000 zł na nieruchomości będącej własnością Grupy Archicom położonej we Wrocławiu, przy ulicy Rychtańskiej 5/ Ustronie 9 (gwarancja wygasła w II kwartale 2020; w II kwartale 2020 złożono wnioszek o wykreślenie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek B.	Hipoteka umowna na nieruchomości, obejmującej budynek finansowany z kredytu, do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka umowna do kwoty 18.200.000 PLN ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynek B (kredyt został spłacony w II kwartale 2020; w II kwartale 2020 został złożony wnioszek o wykreślenie hipoteki). Hipoteka umowna ustanowiona na przystępującym udziale w nieruchomości lokalowej, stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka umowna do sumy 35.200.000 EUR na nieruchomości City Forum budynek B (kredyt został spłacony w II kwartale 2020).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18,M19,M20	Hipoteka umowna łączna do kwoty 62.340.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Alior Bank S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	Hipoteka umowna łączna do kwoty 84.285.000 zł ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki finansowane z kwoty kredytu (kredyt został zamknięty w II kwartale 2020).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Forma budynki A3,A4,A5	Hipoteka umowna do kwoty 87.319.500 zł ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki finansowane z kwoty kredytu (w I kwartale 2020 hipoteka została wykreślona).
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek A.	Hipoteka umowna na nieruchomości, obejmującej budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT. Hipoteka umowna do kwoty 18.200.000,00 PLN ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynek A (w II kwartale 2020 dokonano wpisu hipoteki). Hipoteka umowna do sumy 35.200.000,00 EUR na nieruchomości City Forum budynek B (w II kwartale 2020 złożono wnioszek o wykreślenie hipoteki).
Kredyt zaciągnięty w Santander Bank Polska S.A. na realizację inwestycji Cztery Porty Roku budynki J16, J17, J18.	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki J16,J17, J18 inwestycji Cztery Porty Roku, na podstawie oświadczenia o hipotecę z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia.

Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynki BL1,BL2	Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, na której wniesione zostaną budynki L1,L2 inwestycji Browary Wrocławskie, na podstawie oświadczenia o hipotece z najwyższym pierwszeństwem zapokożenia. (hipoteka została wpisana w II kwartale 2020).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M30,M31,M32,M33	Hipoteka umowna do kwoty 79.491.000 zł ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek o wpis hipoteki został złożony w I kwartale 2020).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Awicenny budynki L1,L2	Hipoteka umowna do kwoty 66.484.500 zł ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek o wpis hipoteki został złożony w I kwartale 2020).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Plany Racławickie budynki R1-R4	Hipoteka umowna łączna do kwoty 109.935.000 zł ustanowiona na nieruchomości, obejmującej budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek o wpis hipoteki został złożony w I kwartale 2020).
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.	Hipoteka łączna do kwoty 39.828.000 zł (dotyczy Umowy o organizację emisji obligacji z 17.03.2020 roku; w II kwartale 2020 hipoteka została wpisana).

6.15 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Wartość aktywów zabezpieczających spłatę zobowiązań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela nr 15 – Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	30.06.2020	31.12.2019
Wartości niematerialne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	-	10 088
Nieruchomości inwestycyjne	109 628	139 208
Aktywa finansowe (inne niż należności)	-	-
Zapasy	291 085	188 569
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	-	29
Środki pieniężne	54 367	37 543
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	455 080	375 437

6.16 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są one ujmowane w zamortyzowanym koszcie, czy w wartości godziwej:

Tabela nr 16 – 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	7 139	7 139	7 306	7 306
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	54 362	54 362	45 987	45 987
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	277 316	277 316	130 153	130 153
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	68 216	68 216	57 383	57 383
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	295 815	295 815	206 222	206 222
Zobowiązania leasingowe	32 734	32 734	18 594	18 594
Pochodne instrumenty finansowe	66	66	168	168
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	460 675	460 675	525 590	525 590

Sposób ustalenia wartości godziwej instrumentów finansowych dla celów sporządzenia powyższej tabeli został zaprezentowany w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

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 Grupy.

a) Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych w skonsolidowanym 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.

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

b) Przekwalifikowanie

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

c) Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

d) Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa Kapitałowa nie kompensowała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

6.17 Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

Spółki Grupy Kapitałowej utworzyły 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 czerwca 2020 wynosiła 30 159 tys. PLN (2019 rok: 24 915 tys. PLN). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 12 112 tys. PLN), oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 7 269 tys. PLN). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety projektów realizowanych przez spółki Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

Szczegółowy wpływ aktywów oraz rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego na skonsolidowane sprawozdanie finansowe został przedstawiony w poniższych tabelach.

Tabela nr 17 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Stan na początek okresu:	01.01.2020	01.01.2019
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 915	22 482
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 865	4 748
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	16 050	17 734
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	1 204	(1 079)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	(20)	(606)
Stan na koniec okresu	30.06.2020	31.12.2019
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 159	24 915
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 925	8 865
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	17 234	16 050

Tabela nr 18 – 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:	01.01.2020					30.06.2020
Nieruchomości inwestycyjne	1 769	(1 167)	-	-	-	602
Zapasy	10 086	2 026	-	-	-	12 112
Pozostałe aktywa	131	1 668	-	-	-	1 799
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	739	621	-	-	-	1 360
Pozostałe rezerwy	2 316	2 129	-	-	-	4 445
Pochodne instrumenty finansowe	31	-	(20)	-	-	11
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 794	(278)	-	-	-	2 516
Inne zobowiązania	111	(66)	-	-	-	45
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	6 938	331	-	-	-	7 269
Razem	24 915	5 264	(20)	-	-	30 159
Stan na 31.12.2019						
Aktywa:	01.01.2019					31.12.2019
Nieruchomości inwestycyjne	5 915	(4 146)	-	-	-	1 769
Zapasy	8 754	1 332	-	-	-	10 086
Pozostałe aktywa	184	(53)	-	-	-	131
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	871	(132)	-	-	-	739
Pozostałe rezerwy	1 145	1 171	-	-	-	2 316
Pochodne instrumenty finansowe	645	-	(614)	-	-	31
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 972	822	-	-	-	2 794
Inne zobowiązania	371	(260)	-	-	-	111
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	2 625	4 313	-	-	-	6 938
Razem	22 482	3 047	(614)	-	-	24 915

Tabela nr 19 – 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:	01.01.2020					30.06.2020
Nieruchomości inwestycyjne	5 305	1 358	-	-	-	6 663
Zapasy	2 798	2 820	-	-	-	5 618
Pozostałe aktywa	558	(370)	-	-	-	188
Zobowiązania:						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	204	(44)	-	-	-	160
Pozostałe zobowiązania	-	296	-	-	-	296
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Razem	8 865	4 060	-	-	-	12 925
Stan na 31.12.2019						
Aktywa:	01.01.2019					31.12.2019
Nieruchomości inwestycyjne	842	4 463	-	-	-	5 305
Zapasy	2 680	118	-	-	-	2 798
Pozostałe aktywa	628	(70)	-	-	-	558
Zobowiązania:						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	444	(240)	-	-	-	204
Pozostałe zobowiązania	146	(146)	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	8	-	(8)	-	-	-
Razem	4 748	4 125	(8)	-	-	8 865

6.18 Zapasy

Zdecydowanie największą pozycję zapasów stanowią półprodukty i produkcja w toku, gdzie zgodnie z polityką rachunkowości ujmowane są mieszkania i lokale w trakcie budowy oraz projekty przyszłe będące aktualnie w różnych fazach realizacji. Grupa ujmuje w tej pozycji również grunty, na których realizowane są aktualne i przyszłe projekty, wraz w prawem wieczystego użytkowania tych gruntów zgodnie z MSSF 16. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie pozycje przekwalifikowywane są do wyrobów gotowych.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

Tabela nr 20 – Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	30.06.2020	31.12.2019
Materiały	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	816 105	723 217
Wyroby gotowe	154 939	200 748
Towary	-	-
Wartość bilansowa zapasów razem	971 044	923 965

Tabela nr 21 – Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujęte w sprawozdaniu finansowym

	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
Stan na początek okresu	1 084	1 095
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone lub wykorzystane w okresie (-)	-	(4)
Inne zmiany	-	-
Stan na koniec okresu	1 084	1 091

Tabela nr 22 - Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	30.06.2020	31.12.2019
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20	40 405	26 189
Kredyt w Alior Bank na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	-	49 540
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Awipolis budynki L1, L2	37 137	24 060
Kredyt w Santander Bank Polska na realizację inwestycji Cztery Pory Roku bud. J16, J17, J18	45 360	25 664
Kredyt w BOŚ S.A. na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BL1, BL2	32 609	18 616
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M30, M31, M32, M33	36 939	23 437
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Planty Raławickie bud. R1, R2, R3, R4	43 138	21 063
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M21, M22, M23	15 986	-
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA – hipoteka łączna na nieruchomościach zlokalizowanych we Wrocławiu	39 511	-
Wartość bilansowa zapasów razem	291 085	188 569

Wzrost wartości zabezpieczeń wynika z wyższego stadium zaawansowania budowy realizowanych projektów, emisji zabezpieczonych obligacji przy współpracy z SGB Bank Polska SA oraz realizacji inwestycji Olimpia Port M21-M23.

6.19 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

Tabela nr 23 – Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	30.06.2020	31.12.2019
Należności długoterminowe	-	-
Należności krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	58 455	27 062
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(23 736)	(21 161)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	34 719	5 901
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	22	22
Inne należności	1 037	803
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(35)	(36)
Pozostałe należności finansowe netto	1 024	789
Należności finansowe	35 743	6 690
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	11 375	32 569
Przedpłaty i zaliczki	4 507	5 053
Pozostałe należności niefinansowe	18	1
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(450)	(450)
Należności niefinansowe	15 450	37 173
Należności krótkoterminowe razem	51 193	43 863

Poszczególne pozycje zostały szerzej omówione w kolejnych tabelach.

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.

Tabela nr 24 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
Stan na początek okresu	21 197	23 111
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	2 689	788
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(81)	(6)
Odpisy wykorzystane (-)	(34)	(7)
Inne zmiany	-	-
Stan na koniec okresu	23 771	23 886

W pierwszym półroczu roku 2020 Grupa naliczyła kary umowne dwóm podwykonawcom w związku z wypowiedzeniem umów na prace budowlane. Jednocześnie został utworzony odpis na należności w kwocie 2 647 tys. zł związany ze starym standin-giem finansowym tych podwykonawców.

Tabela nr 25 – Należności stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

	30.06.2020	31.12.2019
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny S.A. (ul. Liskego)	-	29
Stan na koniec okresu	-	29

6.20 Środki pieniężne

Zestawienie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w tym również podlegających ograniczeniu w dysponowaniu, przedstawiono w poniższych tabelach.

Tabela nr 26 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.06.2020	31.12.2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	81 555	32 659
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	52 175	4 388
Środki pieniężne w kasie	24	25
Depozyty krótkoterminowe	89 195	55 668
Inne *	54 367	37 413
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	277 316	130 153

* W pozycji „Inne” zawarto głównie środki o ograniczonej możliwości dysponowania na rachunkach powierniczych oraz rachunkach zablokowanych (np. split payment).

W warunkach niepewności związanych z pandemią Zarząd Spółki podjął decyzję o budowie bufora stabilizującego pozycję finansową Spółki i pozwalającego na sprawną kontynuację realizowanych projektów.

Tabela nr 27 – Środki pieniężne podlegające ograniczeniom w dysponowaniu

	30.06.2020	31.12.2019
Rachunki powiernicze i zablokowane (w tym split payment - VAT)	54 367	37 370
Kaucje	-	173
Wartość bilansowa środków pieniężnych razem	54 367	37 543

6.21 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

W związku z zawarciem w dniu 26 lutego 2020 r. przez spółkę zależną od Emitenta przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Gen. Romualda Traugutta, zabudowanej budynkiem biurowym (City One), opisanej szerzej w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania, dokonano na dzień 31 marca 2020 r., zgodnie z MSSF 5, przeklasyfikowania aktywów objętych planowaną transakcją sprzedaży oraz związanych z nimi zobowiązań odpowiednio do grupy aktywów trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży oraz grupy zobowiązań związanych z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży.

Zmianą klasyfikacji, na dzień 31 marca 2020, objęto 12 097 tys. zł rzeczowych aktywów trwałych z 21 747 tys. zł ogółu nakładów poniesionych w związku z planowanym wykorzystaniem części budynku City One na potrzeby własne Grupy. Na rzeczowych aktywach trwałych pozostała kwota 9 650 tys. zł odpowiadająca oszacowanej wartości prawa do użytkowania powierzchni biurowej wykorzystywanej na potrzeby prowadzenia działalności Grupy. Pozostała część nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, o wartości 91 279 tys. zł, prezentowana była do dnia reklasyfikacji w grupie nieruchomości inwestycyjnych.

W aktywach trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży oraz związanych z nimi zobowiązaniach ujęto także wartość kosztów rozliczanych w czasie, związanych bezpośrednio ze zbywaną nieruchomością, odpowiednio czynnych w kwocie 3 472 tys. zł oraz biernych w kwocie 70 tys. zł. Obejmowały one głównie koszty prowizji z tytułu komercjalizacji nieruchomości inwestycyjnej oraz rozliczenia wakacji czynszowych najemców.

Wartość aktywów trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży oraz związanych z nimi zobowiązań, rozliczonych w związku ze sprzedażą nieruchomości w dniu 27 maja 2020 r. - opisaną szerzej w punkcie 6.4 niniejszego sprawozdania, to odpowiednio 106 848 tys. zł i 70 tys. zł.

W dniu 18 maja 2020 roku zmieniła się siedziba jednostki dominującej Grupy. Nieruchomość będąca dotychczasową siedzibą, położona przy ul. Ksawerego Liskego 7 we Wrocławiu, została wycofana z rzeczowych aktywów trwałych i ujęta, w związku z planowaną sprzedażą, jako aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży. Wartość księgową netto zreklasyfikowanych aktywów to 11 455 tys. zł. Wraz ze zmianą klasyfikacji aktywów dokonano wyodrębnienia z pasywów bilansu zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży, tj. zobowiązań z tyt. leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów, o wartości księgowej 1 759 tys. zł.

6.22 Kapitał własny

Na dzień 30 czerwca 2020 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 257 422 980,00 zł i dzielił się na 25 742 298 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Tabela nr 28 – Kapitał podstawowy jednostki dominującej

	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

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 zł każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 719 550,00 zł, obniżono kapitał zakładowy o kwotę 719 550,00 zł tj. z kwoty 257 422 980,00 zł do kwoty 256 703 430,00 zł 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 akcje o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym:

Liczba akcji		Seria
19 462 841 (dziewiętnaście milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści jeden)	zwykłe akcje na okaziciela	A
6 207 502 (sześć milionów dwieście siedem tysięcy pięćset dwie)	uprzywilejowane akcje imienne	B1
25 670 343		

Tabela nr 29 – Akcje (udziały) własne pozostające w posiadaniu jednostki lub jej jednostek powiązanych

	30.06.2020		31.12.2019	
	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia
Archicom S.A.	71 955	962	71 955	962
Stan na koniec okresu	71 955	962	71 955	962

6.23 Udziały nie dające kontroli

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wartość udziałów nie dających kontroli uległa zmianie z tytułu przypisania udziałowcom niekontrolującym części całkowitych dochodów wygenerowanych przez spółkę Archicom Polska S.A.

Tabela nr 30 – Zestawienie zmian udziałów nie dających kontroli

	30.06.2020	31.12.2019
Udziały niedające kontroli (% głosów)	20,0%	20,0%
Udziały niedające kontroli (% udziałów własnościowych)	20,0%	20,0%

	30.06.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe	58 141	127 449
Aktywa obrotowe	196 834	199 858
Aktywa razem	254 975	327 307
Zobowiązania długoterminowe	50 486	70 046
Zobowiązania krótkoterminowe	40 578	106 696
Zobowiązania razem	91 064	176 742
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	131 111	120 436
Udziały niedające kontroli	32 800	30 129

6.24 Świadczenia i rezerwy pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela nr 31 – Koszty świadczeń pracowniczych

	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
Koszty wynagrodzeń	15 644	13 123
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 794	1 811
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	-	104
Koszty świadczeń pracowniczych razem	18 438	15 038

Tabela nr 32 – Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	Zobowiązania i rezerwy	
	30.06.2020	31.12.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 149	2 699
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	2 437	1 569
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 640	1 152
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	7 226	5 420
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	145	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	680	823
Pozostałe rezerwy	-	3
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	825	826
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	8 051	6 246

6.25 Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiono w kolejnych tabelach.

Tabela nr 33 – Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-	236	294
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 042	816	2 151	1 804
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	19 793	10 582	119	121
Pozostałe rezerwy razem	21 835	11 398	2 506	2 219

Główną pozycją innych rezerw Grupy na dzień 30 czerwca 2020, podobnie jak na koniec 2019 roku, są rezerwy na prace budowlane i koszty bezpośrednie. Wzrost tej pozycji w stosunku do stanu na 31 grudnia 2019 roku wynika z rozpoznania rezerw na zobowiązania związane ze sprzedażą City One oraz na koszty bezpośrednie realizowanych inwestycji.

Tabela nr 34 – Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty re-strukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 30.06.2020					
Stan na początek okresu	294	2 620	-	10 703	13 617
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	4 114	-	14 531	18 645
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(2 399)	-	(217)	(2 616)
Wykorzystanie rezerw (-)	(58)	(142)	-	(5 105)	(5 305)
Stan rezerw na dzień 30.06.2020 roku	236	4 193	-	19 912	24 341
za okres od 01.01 do 30.06.2019					
Stan na początek okresu	98	2 229	-	12 865	15 192
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	-	-	11 801	11 801
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(1)	-	(835)	(836)
Wykorzystanie rezerw (-)	(20)	(158)	-	(8 613)	(8 791)
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	387	387
Stan rezerw na dzień 30.06.2019 roku	78	2 070	-	15 605	17 753

Opis innych rezerw na koniec okresu zawarto w komentarzu do tabeli 33.

6.26 Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu

Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań z tytułu prawa do użytkowania na koniec pierwszego półrocza 2020 roku oraz na koniec 2019 roku została przedstawiona w poniższych tabelach:

Tabela nr 35 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania na 30 czerwca 2020 roku

AKTYWA	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Prawo użytkowania City One	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe razem, w tym:	2 398	9 566	211	12 175
Rzeczowe aktywa trwałe	-	9 566	211	9 777
Nieruchomości inwestycyjne	2 398	-	-	2 398
Aktywa obrotowe razem, w tym:	11 785	-	-	11 785
Zapasy	11 785	-	-	11 785
Aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 814	-	-	1 814
Aktywa razem	15 997	9 566	211	25 774
PASYWA				
Zobowiązania długoterminowe	12 369	17 417	80	29 866
Zobowiązania krótkoterminowe	1 300	1 437	131	2 868
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	1 759	-	-	1 759
Pasywa razem	15 428	18 854	211	34 493

Tabela nr 36 – Aktywa i zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania na 31 grudnia 2019 roku

AKTYWA	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Pozostałe umowy	Razem
Aktywa trwałe razem, w tym:	4 867	394	5 261
Rzeczowe aktywa trwałe	1 826	394	2 220
Nieruchomości inwestycyjne	3 041	-	3 041
Aktywa obrotowe razem, w tym:	13 333	-	13 333
Zapasy	13 333	-	13 333
Aktywa trwałe klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa razem	18 200	394	18 594
PASYWA			
Zobowiązania długoterminowe	16 470	104	16 574
Zobowiązania krótkoterminowe	1 730	290	2 020
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Pasywa razem	18 200	394	18 594

Do najistotniejszych umów leasingu zawartych w okresie pierwszego półrocza 2020 roku należy najem powierzchni biurowca City One, który do 27 maja 2020 roku był własnością Grupy. W następstwie zbycia nieruchomości Grupa Archicom zawarła z nabywcą umowę najmu powierzchni, w wyniku czego rozpoznane zostało, w ramach leasingu zwrotnego, aktywo z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 9 650 tys. zł oraz zobowiązanie w kwocie 18 854 tys. zł. Różnica pomiędzy rozpoznany aktywem z tytułu prawa do użytkowania a wartością zobowiązania z tytułu leasingu, w kwocie 9 234 tys. zł, obciążyła wynik na zbyciu City One, ujęty w pozostałych przychodach operacyjnych skonsolidowanego sprawozdania z wyniku.

Umowa najmu została zawarta na okres 10 lat z możliwością przedłużenia leasingu, jednak na dzień publikacji niniejszego raportu nie można stwierdzić z wystarczającą pewnością, że Grupa skorzysta z tej możliwości. W związku z powyższym przyjęto 10 letni okres leasingu. Koszt amortyzacji prawa do użytkowania nieruchomości w pierwszym półroczu 2020 roku wyniósł 84 tys. zł.

W okresie pierwszego półrocza dokonano także reklasyfikacji prawa wieczystego użytkowania gruntu, położonego przy ul. Liskego we Wrocławiu, o wartości 1 814 tys. zł oraz przypisanemu mu zobowiązaniu o wartości 1 759 tys. zł odpowiednio do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i związanych z nimi zobowiązań. Zmiana klasyfikacji wynikała z planów sprzedażowych nieruchomości, opisanych szerzej w punkcie 6.21 niniejszego sprawozdania.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym spłacono 557 tys. zł zobowiązań oraz 131 tys. zł odsetek z tytułu leasingu.

6.27 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Tabela nr 37 – Zobowiązania długoterminowe

	30.06.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	13 647
Kaucje otrzymane	28 429	27 539
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	28 429	41 186

Tabela nr 38 – Zobowiązania krótkoterminowe

	30.06.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	53 337	87 434
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	13 647
Inne zobowiązania finansowe	1 750	787
Zobowiązania finansowe	55 087	101 868
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 925	5 108
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	373 465	376 688
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	769	740
Zobowiązania niefinansowe	377 159	382 536
Zobowiązania krótkoterminowe razem	432 246	484 404

Tabela nr 39 – Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich

W wyniku podpisanych umów deweloperskich oraz umów sprzedaży lokali Grupa otrzymuje przedpłaty i zaliczki od klientów. Otrzymane środki gromadzone są na rachunkach powierniczych i są stopniowo zwalniane po spełnieniu wymaganych prawnie warunków. Do momentu otrzymania pozwolenia na użytkowanie nieruchomości i przekazania aktem notarialnym własności klientom, Grupa wykazuje otrzymane środki w pasywach bilansu – jako zobowiązanie krótkoterminowe.

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	
	Stan na 30.06.2020	Stan na 31.12.2019
Wrocław:		
Olimpia Port	105 190	79 763
Browary Wrocławskie	101 150	69 642
Forma	67 564	40 809
Czwarty Wymiar	27 402	11 798
Cztery Pory Roku	19 918	49 469
Awipolis	13 732	2 580
Słoneczne Stabłowice	10 966	49 188
Planty Racławickie	7 364	-
Akacyjny Zakątek	5 112	1 167
River Point	2 451	8 863
Księżno	2 092	5 325
Młodnik	381	1 151
Księcia Witolda	194	203
Róży Wiatrów	64	722
Na Ustroniu	10	612
Ogrody Hallera	-	85
Poznań		
Przylesie Marcelin	6 964	52 252
Łódź:		
Poleskie Ogrody	2 911	152
Osiedle Łąkowa	-	2 907
RAZEM	373 465	376 688

6.28 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Wyliczenie wysokości zysku na jedną akcję Archicom S.A. zaprezentowano poniżej:

Tabela nr 40 – Zysk na jedną akcję

	01.01- 30.06.2020	01.01- 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	70 351	59 837
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,74	2,33
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,74	2,33
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,74	2,33
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,74	2,33
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	70 351	59 837
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,74	2,33
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,74	2,33

Dywidenda z zysku 2019

W dniu 23 września 2019 Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/IX/2019 w przedmiocie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2019. Zgodnie z podjętą uchwałą Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2019, w łącznej kwocie 16 429 019,52 zł, tj. 0,64 zł na 1 akcję na następujących zasadach:

- 1) zaliczką zostały objęte 25 670 343 akcje;
- 2) 71 955 akcji własnych Spółki nie zostało objętych wypłatą zaliczki;
- 3) zaliczka została wypłacona w dniu 6 listopada 2019 roku;
- 4) do zaliczki byli uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 30 października 2019 roku, tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki.

Warunkiem wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy było uzyskanie zgody Rady Nadzorczej, w terminie do dnia wypłaty zaliczki. W dniu 25 września 2019 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki. Zaliczka została wypłacona 6 listopada 2019 roku.

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 pandemią wirusa SARS-CoV-2, której skutki są trudne do przewidzenia dla sytuacji gospodarczej w kraju oraz sytuacji ekonomicznej Archicom S.A. Zarząd zawiesił politykę dywidendową Archicom SA.

W dniu 25 czerwca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom S.A., na podstawie rekomendacji Zarządu i Rady Nadzorczej, postanowiło dokonać podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2019 zgodnie z rekomendacją Zarządu, tj. przeznaczając kwotę 44 601 299,01 zł na kapitał rezerwy przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

6.29 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki dominującej.

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa 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.
- SK Inwestycje Sp. z o.o.
- Camera Nera 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 Andrulowicz (począwszy od 10 maja 2018 r. do 26 listopada 2019)
- Artur Więżnowski (począwszy od 18 września 2019 roku)
- Tomasz Ślęzak (począwszy od 27 listopada 2019 roku)
- Krzysztof Suskiewicz
- Konrad Płochocki
- Artur Olender
- Jędrzej Śródka
- Marek Gabryjelski

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin i bliskie osoby fizyczne kluczowego personelu kierowniczego.

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków Zarządu i Rady Nadzorczej Archicom SA oraz jej spółek dominujących. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

Tabela nr 41 – Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 350	1 911
Pozostałe świadczenia	-	1 475
Razem	1 350	3 386

Grupa Kapitałowa w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie udzieliła, ani nie otrzymała żadnych pożyczek od kluczowego personelu kierowniczego.

Tabela nr 42 – Sprzedaż i należności z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	6	20	1	3
Kluczowego personelu kierowniczego	147	-	181	7
Pozostałych podmiotów powiązanych	5 321	363	73	345
Razem	5 474	383	255	355

Wykazane przychody od pozostałych podmiotów powiązanych dotyczą sprzedanych lokali w inwestycji przy ul. Księcia Witolda we Wrocławiu. Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi zrealizowano na warunkach rynkowych.

Tabela nr 43 – Zakupy i zobowiązania z jednostkami stowarzyszonymi i powiązаныmi

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019
Zakup od:				
Jednostki dominującej	41	27	231	28
Kluczowego personelu kierowniczego	22	152	2 278	833
Pozostałych podmiotów powiązanych	338	107	4	11
Razem	401	286	2 513	872

W roku 2019 Grupa udzieliła podmiotowi powiązanemu SK Inwestycje Sp. z o.o. pożyczek o wartości nominalnej 7 115 tys. złotych, której warunki zostały wskazane w nocie 6.12.2 (Tabela 12). W okresie sprawozdawczym miała miejsce częściowa spłata pożyczek (w kwocie 315 tys. złotych) oraz naliczono wartość odsetek zgodnie z umowami.

6.30 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Wartość umów gwarancji finansowych (w tym dotyczących podmiotów powiązanych) według stanu na koniec poszczególnych okresów przedstawia się następująco:

Tabela nr 44 – Zestawienie umów gwarancji finansowych

	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	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Gwarancje finansowe razem	145 840	157 482

Gwarancje finansowe Grupy są głównie związane z transakcjami finansowymi – zabezpieczają kredyty bankowe zaciągnięte przez spółki celowe należące do Grupy, przeznaczone na realizację inwestycji nieruchomościowych a także emisję obligacji.

6.31 Zdarzenia po dniu bilansowym

Aktualizacja celów sprzedażowych oraz publikacja prognozy wyników finansowych

Po analizie wyników sprzedażowych pierwszego półrocza oraz nastrojów Klientów, Zarząd Grupy Archicom zdecydował się utrzymać ogłoszone na początku roku cele przekazania lokali aktami notarialnymi na poziomie 1 400 – 1 600 sztuk. Cele sprzedażowe na cały rok 2020 zostały zaktualizowane do przedziału 1 000 – 1 200 zawartych umów rezerwacyjnych i deweloperskich.

Zweryfikowane cele sprzedaży uwzględniają wpływ obniżonego popytu na mieszkania, m. in. w okresie „lock down”.

W związku z toczącym się przeglądem opcji strategicznych 7 stycznia 2020 Zarząd opublikował prognozę wyników finansowych na 2020 rok. Planowany wynik z działalności operacyjnej przed opodatkowaniem (EBIT) plasuje się w przedziale 170 – 190 milionów złotych.

Istotny wpływ na prognozowany rezultat 2020 roku mają przekazania aktami notarialnymi lokali sprzedanych oraz wyniki działalności komercyjnej związanej z budynkami kompleksu City Forum.

Od drugiej połowy kwietnia obserwowana jest odbudowa zainteresowania Klientów ofertą Grupy Archicom. W samym drugim kwartale b.r. udział Grupy w sprzedaży mieszkań na rynku wrocławskim przekroczył rekordowe 20%. To ogromny sukces, biorąc pod uwagę wymagające i dynamicznie zmieniające się otoczenie rynkowe. Kluczowym czynnikiem sukcesu jest z pewnością szeroka oferta, w tym duży udział mieszkań gotowych lub będących na finiszu realizacji. W czasie epidemii za procentowała silna pozycja marki, wiarygodność finansowa Grupy Archicom i wypracowywane przez lata zaufanie.

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 powiązany Emitenta, tj. SK Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Pożyczka została spłacona 4 września 2020 roku.

Wykup obligacji serii K4/2020

W dniu 7 września 2020 r. spółka Archicom S.A. dokonała transakcji odkupu z zamiarem umorzenia 230 sztuk obligacji zerokuponowych serii K4/2020, o łącznej wartości nominalnej 23 000 000 zł.

Pozostałe zdarzenia po dniu bilansowym

Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie w dniu 13 sierpnia 2020 roku aneks do umowy kredytu odnawialnego w kwocie 15 000 000 zł na finansowanie realizowanych kontraktów budowlanych. Kredyt może być wykorzystany do dnia 24 czerwca 2022 r.

6.32 Pozostałe informacje

W okresach objętych skonsolidowanym 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: 4,2585 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01-30.06.2020: 4,4413 PLN/EUR; 01.01-30.06.2019: 4,2880 PLN/EUR

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

Tabela nr 45 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019	01.01- 30.06.2020	01.01- 30.06.2019
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	272 368	295 530	61 326	68 920
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	106 540	79 228	23 988	18 477
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	99 625	76 045	22 431	17 734
Zysk (strata) netto	73 022	61 206	16 442	14 274
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	70 351	59 837	15 840	13 955
Zysk na akcję (PLN / EUR)	2,74	2,33	0,62	0,54
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	2,74	2,33	0,62	0,54
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4413	4,2880
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(36 319)	49 879	(8 178)	11 632
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	92 513	(15 179)	20 830	(3 540)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	90 969	51 969	20 483	12 120
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	147 163	86 669	33 135	20 212
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4413	4,2880
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Aktywa	1 546 189	1 381 443	346 213	324 397
Zobowiązania długoterminowe	388 465	267 937	86 983	62 918
Zobowiązania krótkoterminowe	539 378	570 066	120 774	133 865
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	1 759	-	394	-
Kapitał własny	616 587	543 440	138 062	127 613
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	583 787	513 311	130 718	120 538
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,4660	4,2585

Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabela nr 46 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 30.06.2020

Posiadacz akcji stan na 30.06.2020	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,29%	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	12,14%
RAZEM:	25 742 298	100,0%	31 949 800	100,0%

Tabela nr 47 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2019

Posiadacz akcji stan na 31.12.2019	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,29%	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	100,0%	31 949 800	100,0%

Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Spółki, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. pierwszym półroczu 2020 roku brak transakcji sprzedaży istotnych jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie półrocznym w stosunku do wyników prognozowanych

Zarząd spółki dominującej, na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, podtrzymuje realizację prognoz wskaźników finansowych opublikowanych w RB nr 35/2020 z dnia 20 lipca 2020 roku. O ewentualnych korektach prognozy Zarząd będzie informował przekazując do publicznej wiadomości raport bieżący.

Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki na dzień przekazania raportu półrocznego oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego

Na dzień 30 czerwca 2020 roku DKR Investment Sp. z o.o. i DKR Invest S.A., posiadały bezpośrednio, natomiast Dorota Jarodzka –Śródka, Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki posiadali pośrednio 19 078 451 szt. akcji Emitenta (stanowiących 74,11% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 25 285 953 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 79,14% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta), w tym:

- za pośrednictwem DKR Investment Sp. z o.o.:
 - 6 207 502 akcji imiennych (stanowiących 24,11% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 12 415 004 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 38,86% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
 - 8 026 999 akcji na okaziciela (stanowiących 31,18% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 8 026 999 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 25,12% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
- za pośrednictwem DKR Invest S.A.
 - 4 843 950 akcji na okaziciela (stanowiących 18,82% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 4 843 950 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 15,16% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).

W następstwie umorzenia po dniu bilansowym akcji własnych spółki Archicom S.A., opisanego szerzej w punkcie 6.22 niniejszego sprawozdania, 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, zmianie uległa struktura własności pakietów akcji. DKR Investment Sp. z o.o. i DKR Invest S.A., posiadały bezpośrednio, natomiast Dorota Jarodzka –Śródka, Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki posiadali pośrednio 19 078 451 szt. akcji Emitenta (stanowiących 74,32% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 25 285 953 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 79,32% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta), w tym:

- za pośrednictwem DKR Investment Sp. z o.o.:
 - 6 207 502 akcji imiennych (stanowiących 24,18% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 12 415 004 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 38,95% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),

- 8 026 999 akcji na okaziciela (stanowiących 31,27% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 8 026 999 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 25,18% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
- za pośrednictwem DKR Invest S.A.
 - 4 843 950 akcji na okaziciela (stanowiących 18,87% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 4 843 950 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 15,20% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).

Akcje Emitenta będące w posiadaniu Zarządu Archicom S.A.:

Dorota Jarodzka-Śródka – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Tomasz Sujak – posiada 46 000 akcji Emitenta o łącznej wartości nominalnej 460 000,00 zł. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Artur Więznowski – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Tomasz Ślęzak – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Krzysztof Suskiewicz – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Akcje Emitenta będące w posiadaniu Rady Nadzorczej Archicom S.A.:

Artur Olender – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Marek Gabryjelski – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Konrad Płochocki – posiada 2.500 akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Jędrzej Śródka – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Kazimierz Śródka – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Rafał Jarodzki – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Czynniki zostały szerzej opisane w punkcie 17 Sprawozdania Zarządu z Działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej za I półrocze 2020.

Informacje o postępowaniach przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość jednostkowa lub łączna przekracza 10% kapitałów własnych Spółki

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w I półroczu roku obrotowego.

Istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi w przypadku, gdy nie były zawarte na warunkach rynkowych

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w I półroczu roku obrotowego.

Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczki i udzielonych gwarancjach o równoważności co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w I półroczu roku obrotowego.

Inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego oraz możliwości realizacji zobowiązań

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w I półroczu roku obrotowego.

Informacja na temat kwot i rodzajów pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość

W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia które miałyby wpływ na pozycje sprawozdania finansowego.

Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.

Działalność Grupy w dużej mierze powiązana jest z działalnością sektora budowlano – montażowego i poddana jest cykliczności analogicznej jak ta, która dotyczy tego sektora. W związku z tym obserwuje się coroczny wzrost aktywności w okresie wiosna – jesień i jej spadek zimą. Ze względu na specyficzny dla deweloperów sposób rozliczania wyników, te zmiany aktywności uwidaczniają się głównie w zmianach tempa przyrostu pozycji produkcja w toku.

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

W okresie sprawozdawczym Grupy Archicom nie wystąpiły żadne istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

Informacja dotycząca czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na sporządzone sprawozdanie

Zdarzenia tego rodzaju nie wystąpiły w I półroczu roku obrotowego.

6.33 Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 na działalność Grupy

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

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 Grupy,
- dostępność pracowników Grupy Archicom i jej kooperantów.

Jak pokazują wyniki pierwszego półrocza 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” oraz praca w trybie 50/50 (home office vs praca w biurcu) po poluzowaniu restrykcji administracyjnych. Niemniej Grupa zachowała kompetencje i techniczne możliwości kontynuowania działalności w razie przywrócenia pełnych restrykcji. Bieżąco monitorowany jest stan sanitarny na budowach i w biurach Grupy, 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 przegląd harmonogramów i przepływów gotówki dla poszczególnych projektów, bieżące ograniczanie kosztów ogólnozakładowych i dostosowane do obecnej sytuacji zarządzanie płynnością, zoptymalizowane względem stabilności działania. Grupa 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 Grupa wprowadza modyfikacje swojej oferty, by dostosować oferowane projekty do zmienionego poziomu i struktury popytu. W czasie epidemii zapocentrowała silną pozycję marki, wiarygodność finansową Grupy, wypracowywane przez lata zaufanie oraz wprowadzony program „Tarcza Ochronna” dla Klientów Archicom.

7. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowany 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	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	
16.09.2020	Artur Więżnowski	Członek Zarządu	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
16.09.2020	Dorota Stahl		



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