

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie

za rok obrotowy 01.01.2017-31.12.2017

I. Informacja o jednostce:

Nazwa: ARCHE SP. Z O.O

Adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Przedmiot działalności

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

- 41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- 41.20.A - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania
- 56.10.Z - Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne
- 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami.

Skład zarządu

Władysław Grochowski – Prezes Zarządu

Paweł Grochowski – Członek Zarządu

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Arche Sp. z o.o. wynosi 3 000 000,00 PLN i został objęty przez:

1. Władysława Grochowskiego	2 153 200,00 PLN
2. Ryszarda Grochowskiego	622 200,00 PLN
3. Fundację Leny Grochowskiej	119 000,00 PLN
4. Macieja Osińskiego i Elżbietę Osińską	105 600,00 PLN

Posiadane oddziały i ich siedziby

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

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

Obiekty hotelowe zarządzane przez Arche sp. z o.o. znajdują się w Warszawie – Hotel Puławska Residence***, Łodzi – Hotel Tobacco***, Janowie Podlaskim – Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowe Zamek Biskupi Janów Podlaski****, Częstochowie**** oraz zarządzane przez Spółkę lokale mieszkalne w Konstancinie Jeziornie.

W 2018r. zostaną dopuszczone do użytkowania nowe obiekty hotelowe w Warszawie przy ul. Poloneza, Geologicznej i Al. Krakowskiej oraz w Lublinie.

II. Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

W minionym roku sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany dotyczące formy prawnej, struktury własności kapitału, zmian w grupie kapitałowej, zakresu działalności, składu zarządu.

III. Sytuacja spółki na tle branży i całej gospodarki.

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

Polska gospodarka wciąż doświadcza wielu dynamicznych zmian, co sprawia, że może być bardziej podatna na wahania rynku. Takie warunki stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Spółki jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy, takie jak zakup gruntów, przygotowanie terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż mieszkań) od jego rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że podejmowane decyzje muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Spółki i jej potrzeby finansowe.

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

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

IV. Sprzedaż i portal zamówień

W roku obrotowym 2017r. spółka uzyskała przychody w wysokości 283 487 866,77 PLN. Przychody z działalności deweloperskiej powstają w momencie przeniesienia własności lokali aktem notarialnym.

W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił wzrost przychodów o 3 % .

Podstawowym źródłem przychodów Spółki są przychody osiągnięte ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych wraz z pomieszczeniami pomocniczymi tj. schowkami oraz miejscami parkingowymi zarówno w hali garażowej jak i zewnętrznych, znajdujących się w obrębie wybudowanych budynków. W 2017r. Spółka osiągnęła przychody z tego typu działalności w kwocie **163 635 848,07 zł**, które w głównej mierze są wynikiem notarialnego przeniesienia własności lokali w budynkach dopuszczonych do użytkowania w 2017r.

Są to przychody ze sprzedaży lokali:

- mieszkalnych przy ul. Grochowskiego 13 w Piasecznie – notarialna sprzedaż 106 lokali ze 108;
- mieszkalnych przy ul. Kopernika 68,72 w Łodzi – notarialna sprzedaż 173 lokali ze 189;
- apartamentów hotelowych w systemie condo przy ul. Oleńki 20 w Częstochowie – notarialna sprzedaż 106 lokali ze 126 przeznaczonych do sprzedaży;
- oraz lokali w budynku dopuszczonym do użytkowania w 2016r. przy ul. Belgradzkiej 3 w Warszawie – notarialna sprzedaż 74 lokali mieszkalnych i 10 lokali usługowych.

Przychody z najmu i dzierżawy posiadanych lokali i miejsc parkingowych oraz usług towarzyszących w 2017r. osiągnęły kwotę **1 660 162,57 zł** a przychody z odsprzedaży kwotę **1 510 222,54 zł**.

Przychody ze świadczonej usługi generalnego wykonawstwa na rzecz spółki zależnej Arche SA wyniosły **32 042 630,59 zł**

Przychody ze świadczonych przez Spółkę usług hotelarskich i usług towarzyszących w 2017r. ukształtowały się na poziomie **46 255 773,03 zł.**

W 2017r. podpisano umowy deweloperskie i przedwstępne na sprzedaż 759 lokali w następujących inwestycjach:

Adres inwestycji	Budynek	Ilość lokali sprzedanych w 2017r.
Ul. Tyszkiewicza w Warszawie	mieszkalny	11
Ul. Poloneza budynek A1 w Warszawie	mieszkalny	54
Ul. Poloneza budynek B1 w Warszawie	mieszkalny	46
Ul. Lanciego 12 w Warszawie	mieszkalny	138
Ul. Zięby 40A budynek B w Warszawie	mieszkalny	13
Ul. Postępu 10 w Warszawie	mieszkalny	2
Ul. Vogla w Warszawie	mieszkalny	4
Ul. Jasińskiego budynek I w Piasecznie	mieszkalny	76
Ul. Jasińskiego budynek J w Piasecznie	mieszkalny	40
Ul. Grochowskiego 7 (E) w Piasecznie	mieszkalny	1
Ul. Grochowskiego 9 (F) w Piasecznie	mieszkalny	1
Ul. Grochowskiego 11 (G) w Piasecznie	mieszkalny	1
Ul. Grochowskiego 13 (H) w Piasecznie	mieszkalny	7
Ul. Kopernika 64A (J) w Łodzi	mieszkalny	4
Ul. Kopernika 64C (M) w Łodzi	mieszkalny	2
Ul. Kopernika 68,72 (2+1) w Łodzi	mieszkalny	67
Ul. Matejki w Łodzi	mieszkalny w systemie condo	82
Ul. Poloneza H1 w Warszawie	hotel w systemie condo	12
AL. Krakowska w Warszawie	hotel w systemie condo	53
Ul. Geologiczna w Warszawie	hotel w systemie condo	39
Ul. Oleńki w Częstochowie	hotel w systemie condo	90
Ul. Zamoyskiego w Lublinie	hotel w systemie condo	16
SUMA		759

V. Produkcja

W 2017r w ramach działalności deweloperskiej prowadzone były wymienione poniżej prace budowlane.

- Inwestycja przy ul. Grochowskiego 13 (budynek H) w Piasecznie, w trakcie budowy był budynek mieszkalny budowany na gruncie własnym zawierający 107 lokali mieszkalnych i 1 lokal usługowy oraz podziemną halę garażową, dopuszczony do użytkowania decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 23.03.2017r.
- Wieloetapowa przy ul. Jasińskiego w Piasecznie gdzie powstanie 5 wielorodzinnych budynków mieszkalnych, w 2017r. budowany był budynek zawierający 106 lokali mieszkalnych oraz budynek J zawierający 84 lokali mieszkalnych. Planowaną datą ukończenia budowy budynku I jest - III kwartał 2018r. a budynku J – III kwartał 2019r.
- Inwestycja przy ul. Matejki w Łodzi, gdzie powstanie budynek mieszkalny składający się z 323 lokali mieszkalnych z których 183 lokale będą zarządzane w systemie condo, usytuowany na zakupionym prawie użytkowania wieczystego gruntu. Planowaną datą ukończenia budowy jest 3 kwartał 2018r.
- Wieloetapowa inwestycja przy ul. Poloneza w Warszawie, w trakcie budowy były dwa budynki mieszkalne:
 - budynek A1 – mieszkalny, gdzie do końca I kwartału 2018r. powstaną 103 lokale w tym 3 lokale usługowe;
 - budynek B1 – mieszkalny, gdzie do końca I kwartału 2019r. powstaną 103 lokale w tym 3 lokale usługowe;
- Inwestycja przy ul. Lanciego na warszawskim Ursynowie, gdzie powstanie nowoczesny, wielorodzinny budynek, składający się z 229 lokali mieszkalnych, 9 lokali usługowych na parterze oraz hali garażowej, usytuowany na zakupionym prawie użytkowania wieczystego gruntu. Planowaną datą ukończenia inwestycji jest I kwartał 2019r.

- Nowo rozpoczęta budowa kameralnego budynku mieszkalnego przy ul. Tyszkiewicza w Warszawie zawierającego 29 mieszkań oraz 2 lokale usługowe – planowane zakończenie to I kwartał 2018r.
- Nowo rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego przy ul. Zięby w Warszawie na warszawskim Ursynowie zawierającego 110 mieszkań – planowane zakończenie to I kwartał 2019r.
- Budowa 6 obiektów hotelowych:
 - Hotel**** Arche w Częstochowie zawierający 126 pokoi, salę konferencyjną oraz część restauracyjno-gastronomiczną dopuszczony do użytkowania decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Częstochowie w dniu 21.03.2017r.
 - budynek H1** przy ul. Poloneza w Warszawie - zawierający 150 apartamentów oraz 3 lokale usługowe, którego dopuszczenie do użytkowania planowane jest na II kwartał 2018r.;
 - Hotel*** Arche w Lublinie, w którym znajdzie się 100 pokoi, sale konferencyjne oraz lokal gastronomiczny a planowanym terminem ukończenia budowy jest II kwartał 2018r.
 - Hotel**** Arche w Warszawie przy Al. Krakowskiej, w którym znajdzie się 329 pokoi, sale konferencyjne oraz lokal gastronomiczny a planowanym terminem ukończenia budowy jest III kwartał 2018r.
 - Hotel*** Arche w Warszawie przy Ul. Geologicznej, w którym znajdzie się 70 pokoi, a planowanym terminem ukończenia budowy jest I kwartał 2019r.
 - Hotel* Arche w Górze Kalwarii, w którym znajdzie się 80 pokoi, a planowanym terminem ukończenia budowy jest II kwartał 2018r.

VI. Przewidywany rozwój jednostki

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

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

Misją firmy jest dalszy rozwój, zapewnianie nowych miejsc pracy, tworzenia najlepszych produktów za najniższą cenę dostosowywanych do indywidualnych potrzeb i wymagań klientów, obejmujących zmieniające się upodobania i preferencje.

VII. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

Spółka nie podejmuje działań w dziedzinie badań i rozwoju.

VIII. Analiza ekonomiczna

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane dane finansowe zawierające podstawową pozycję skróconego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2017.

1. Struktura i dynamika bilansu

1.1 Aktywa bilansu przedstawiają się następująco:

Lp	AKTYWA	Stan na 31.12.2017r. (zł)	Struktura (%)	Stan na 31.12.2016r. (zł)	Struktura (%)	Dynamika (%)
A	Aktywa trwałe	196 226 824,03	31,86%	125 178 911,23	23,26%	156,76%
I	Wartości niematerialne i prawne	217 910,71	0,04%	247 782,34	0,05%	87,94%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	138 647 897,82	22,51%	97 906 493,39	18,19%	141,61%
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00%	4 000 000,00	0,74%	0,00%
IV	Inwestycje długoterminowe	57 024 635,50	9,26%	23 024 635,50	4,28%	247,67%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	336 380,00	0,05%	0,00	0,00%	0,00%
B	Aktywa obrotowe	419 691 691,65	68,14%	413 039 197,95	76,74%	101,61%
I	Zapasy	387 709 771,08	62,95%	386 420 327,45	71,80%	100,33%
II	Należności krótkoterminowe	19 135 166,66	3,11%	19 893 495,57	3,69%	96,19%
III	Inwestycje krótkoterminowe	10 784 284,61	1,76%	5 128 804,18	0,95%	210,27%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 062 469,30	0,32%	1 596 570,75	0,30%	129,18%
	Suma aktywów	615 918 515,68	100,00%	538 218 109,18	100,00%	114,44%

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r wykazuje sumę bilansową 615 918 515,68 zł , która w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 77 700 406,50 zł , tj. o 14,44% .

Aktywa trwałe w strukturze majątku Spółki ogółem stanowią 31,86% i zwiększyły się o 56,76% w stosunku do roku poprzedniego. Na wzrost majątku trwałego wpływ miało głównie:

- oddanie do użytkowania hotelu w Częstochowie gdzie spółka jest właścicielem sal konferencyjnych oraz części restauracyjnej i kuchennej o łącznej powierzchni ponad 1 540 m²,
- przekwalifikowanie z wyrobów gotowych na środki trwałe 4 budynków mieszkalnych znajdujących w Janowie Podlaskim o łącznej powierzchni 3 861,33 m²,
- oddanie do użytkowania dwóch sal konferencyjnych na potrzeby hotelu Tobacco w Łodzi,
- rozpoczęcie wieloetapowej inwestycji w Żninie gdzie powstanie centrum konferencyjno-wypoczynkowe gdzie znajdzie się około 400 pokoi noclegowych.

Wśród aktywów obrotowych, które stanowią 68,14% sumy bilansowej dominujący udział w strukturze zajmują zapasy które obejmuje głównie produkcja w toku którą stanowi bank ziemi oraz nakłady poniesione na inwestycje trwałe. Są to m.in. następujące wartości zapasów na dzień 31.12.2017r.:

- wieloetapowa inwestycja budynków mieszkalnych przy ul. Jasińskiego w Piasecznie (budynki I,J,K,L,M) – 33 854 202,36 zł.,
- wieloetapowa inwestycja przy ul. Poloneza w Warszawie (budynki A1-A5, B1-B5,C1-C5,D1-D4-mieszkalne,H1-H5-hotelowy) - 89 407 028,56 zł.,
- dwuetapowa inwestycja przy ul. Zięby w Warszawie (budynki A i B) – 28 777 360,42 zł.,
- budynek mieszkalny przy ul. Lanciego w Warszawie – 31 550 443,71 zł.,
- budynek mieszkalny przy ul. Tyszkiewicza w Warszawie – 8 904 523,05 zł.,
- budynek mieszkalny przy ul. Matejki w Łodzi – 53 292 537,64 zł.,
- budynek biurowy przy ul. Pileckiego (Zięby) w Warszawie – 3 334 372,93 zł.,
- budynek usługowy przy ul. Kopernika w Łodzi – 4 140 486,03 zł.
- budynek hotelowy przy Al. Krakowskiej w Warszawie – 38 717 299,58 zł.,
- budynek hotelowy przy ul. Geologicznej w Warszawie – 6 262 679,45 zł.,
- budynek hotelowy w Lublinie – 10 437 550,33 zł.,
- budynek hotelowy w Gdańsku – 5 757 792,03 zł.,
- budynek hotelowy we Wrocławiu – 7 018 565,37 zł.,
- grunt w Drohiczynie (hotel) - 1 811 735,37 zł.,
- grunt w Krakowie (hotel) – 1 712 247,60 zł.,
- grunt w Pile (hotel) – 1 716 799,77 zł.,
- grunt w Łodzi przy ul. Kilińskiego – 4 720 454,51 zł.
- grunt przy ul. Bocianiej w Warszawie (budynek mieszkalny) – 4 535 646,31 zł.,
- grunt przy ul. Bysławskiej w Warszawie (domy szeregowe) – 6 473 903,09 zł.

1.2 Pasywa bilansu przedstawiają się następująco:

Lp	PASYWA	Stan na 31.12.2017r. (zł)	Struktura (%)	Stan na 31.12.2016r. (zł)	Struktura (%)	Dynamika (%)
A	Kapitał (fundusz) własny	245 639 370,66	39,88%	221 213 822,68	41,10%	111,04%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	3 000 000,00	0,49%	3 000 000,00	0,56%	100,00%
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	217 013 822,68	35,23%	195 624 505,50	36,34%	110,93%
III	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
VI	Zysk (strata) netto	25 625 547,98	4,16%	22 589 317,18	4,20%	113,44%
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	370 279 145,02	60,12%	317 004 286,50	58,90%	116,81%
I	Rezerwy na zobowiązania	597 284,76	0,10%	0,00	0,00%	0,00%
II	Zobowiązania długoterminowe	127 553 941,00	20,71%	85 642 210,21	15,91%	148,94%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	242 127 919,26	39,31%	230 883 219,33	42,90%	104,87%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0%	478 856,96	0,09%	0%
	Suma pasywów	615 918 515,68	100%	538 218 109,18	100%	114,44%

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Spółki stanowią 39,88%. Kapitały własne w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 11,04% tj. o kwotę 24 425 547,98 zł i jest to zysk netto za 2017r. pomniejszony o wypłaconą dywidendę w wysokości 1 200 000,00 zł.

Obce źródła finansowania tj. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 60,12% całości pasywów. Zwiększyły się one w stosunku do roku ubiegłego o 16,81% tj. o kwotę 53 274 858,52 zł.

Główny wzrost zobowiązań to:

- wzrost zobowiązań z tyt. dostaw i usług – o kwotę 20 195 165,76 zł.,
- zwiększenie zaliczek otrzymanych ze sprzedaży - o kwotę 19 527 124,58 zł.,
- emisja serii C obligacji – o kwotę 10 000 000,00 zł.,
- wzrost zobowiązań z tyt. kredytów - o kwotę 2 665 453,46 zł.

2. Rachunek zysków i strat

Spółka w 2017 roku wykazuje zysk netto na poziomie 25 625 547,98 zł . Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

	Rachunek zysków i strat	Stan na 31.12.2017r. (zł)	Udział w sumie przychodów i zysków (%)	Stan na 31.12.2016r. (zł)	Udział w sumie przychodów i zysków (%)	Dynamika (%)
A	Przychody netto ze sprzedaży	283 487 866,77	99,80%	274 065 482,24	99,60%	103,44%
B	Koszty działalności operacyjnej	244 222 244,70	85,98%	236 195 546,63	85,84%	103,40%
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	39 265 622,07	13,82%	37 869 935,61	13,76%	103,69%
D	Pozostałe przychody operacyjne	553 762,03	0,19%	1 014 038,84	0,37%	54,61%
E	Pozostałe koszty operacyjnej	1 377 478,75	0,48%	4 010 533,62	1,46%	34,35%
F	Zysk z działalności operacyjnej	38 441 905,35	13,53%	34 873 440,83	12,67%	110,15%
G	Przychody finansowe	16 237,71	0,00%	79 228,48	0,03%	20,49%
H	Koszty finansowe	7 070 532,08	2,49%	6 782 108,13	2,47%	104,25%
I	Zysk (strata) brutto	31 387 610,98	11,05%	28 170 561,18	10,24%	111,42%
J	Podatek dochodowy - część bieżąca	6 081 542,00	2,14%	5 581 244,00	2,03%	108,96%
	Część odroczone	-319 479,00	-0,11%	0,00	0,00%	0,00%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
L	Zysk (strata) netto	25 625 547,98	9,02%	22 589 317,18	8,21%	113,44%
M	Razem przychody	284 057 866,51	100,00%	275 158 749,56	100,00%	103,23%
N	Razem koszty	252 670 255,53	88,95%	246 988 188,38	90,49%	102,30%

Przychody ogółem za 2017r wynoszą 284 057 866,51 zł i wzrosły w stosunku do przychodów ubiegłorocznych o 3,23%.

Przychody ze sprzedaży stanowią 99,80% przychodów ogółem i wyniosły 283 487 866,77 zł		- 100%
w tym:		
1. Przychody z e sprzedaży wybudowanych lokali	163 635 848,07 zł	- 57,72%
2. Przychody świadczonych usług hotelowych i towarzyszących	46 255 773,03 zł	- 16,32%
3. Przychody z tyt. usługi generalnego wykonawstwa na rzecz Arche SA	32 042 630,59 zł	- 11,30%
4. Usługi wynajmu i pozostałe	1 660 162,57 zł	- 0,59%
5. Odsprzedaż	1 510 222,54 zł	- 0,53%
6. Zmiana stanu produktów	- 3 472 488,33	-(-1,22%)
7. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	41 855 718,30	-14,76%

Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 244 222 244,70 zł .

Największą pozycją kosztów są usługi obce i wynoszą 64,39% ogółem kosztów rodzajowych. Ponadto znaczącą pozycją kosztów są zużyte materiały do budowy a ich udział w kosztach wynosi 24,00%.

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

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

3. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne.

	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wskaźnik za 2017r.	Wskaźnik za 2016r.	Zmiana wskaźnika
1	Rentowność netto sprzedaży	zysk netto przychody ze sprzedaży	9,04%	8,24%	0,80%
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	zysk (strata) ze sprzedaży przychody ze sprzedaży	13,85%	13,82%	0,03%
3	Rentowność majątku %	zysk netto aktywa ogółem	4,16%	4,20%	- 0,04%
4	Szybkość obrotu zapasów	Zapasy x 365 przychody ze sprzedaży	499,19%	514,63%	-15,44%
5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365 przychody ze sprzedaży	24,63%	23,38%	1,26%
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365 przychody ze sprzedaży	60,96%	36,07%	24,89%

IX. Personel

Na dzień 31.12.2017r. w Spółce na umowę o pracę zatrudnionych było 224 osoby. Zatrudnienie w poszczególnych obiektach przedstawia się następująco:

- 31 osób pracujących w Hotelu Tobacco w Łodzi,
- 28 osób pracujących w Hotelu Puławska Residence w Warszawie,
- 61 osób zatrudnionych w Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowym w Janowie Podlaskim
- 22 osoby zatrudnione w Hotelu Arche w Częstochowie,

- 82 osoby zatrudnione w ramach działalności deweloperskiej i pozostałej.

Stan zatrudnienia wzrósł w stosunku do roku ubiegłego o 29 osób zatrudnionych na umowę o pracę ze względu na otwarcie hotelu w Częstochowie.

W 2018r. planuje się dalszy wzrost zatrudnienia ze względu na otwarcie nowych obiektów hotelowych w Górze Kalwarii, Warszawie i Lublinie.

X. Inwestycje

Arche sp. z o.o. na dzień 31.12.2017r. posiada następujące udziały i akcje:

- w Arche SA - udział w kapitale wynosi 50 934 300 zł tj. 97,9505%

- w Arche Restauracje Sp. z o.o. – udział w kapitale wynosi 2 769 750 zł. tj. 98,92%.

XI. Środowisko naturalne.

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

XII. Finansowanie

W związku z faktem, że branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Spółki, która opiera się na finansowaniu zewnętrznym, nie tylko w momencie zakupu działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Spółka finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. Szczegółowe zestawienie zobowiązań kredytowych oraz z tyt. emisji obligacji przedstawiono w nocie 18, która jest załącznikiem do sprawozdania finansowego. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowa dla kształtowania popytu na mieszkania, gdyż większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych.

Z uwagi na zapisy Ustawy Deweloperskiej wpłaty nabywców lokali dokonywane są na odpowiedni rachunek powierniczy, z którego środki mogą być przekazywane deweloperowi bądź po ukończeniu inwestycji i sprzedaży lokalu, bądź na cele związane z inwestycją w trakcie jej realizacji, po zakończeniu określonych etapów. Sytuacja ta powoduje konieczność zaangażowania własnych środków w znaczącej wielkości na etapie budowy wobec ograniczenia możliwości wykorzystania środków wpłacanych przez nabywców mieszkań. Alternatywą, którą dostrzega Spółka jest budowa hoteli i sprzedaż apartamentów hotelowych, która nie podlega zapisom Ustawy Deweloperskiej.

XIII. Udziały własne, w tym:


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

XIV. Instrumenty finansowe.

Arche sp. z o.o. finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów. Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Spółka zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Spółka gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

XV. Szczególne zdarzenia

Zdarzenia, istotnie wpływające na działalność jednostki, niekwalifikujące się pod względem treści do poprzednich punktów, nie wystąpiły.


PREZES
Władysław Grochowski


Paweł Grochowski
Członek Zarządu