

# Skrócone półroczne sprawozdanie finansowe Spółki

ARCHICOM S.A. 01.01.2022 – 30.06.2022



2022

# Spis treści

1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
2.	Sprawozdanie z wyniku .....	6
3.	Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN).....	7
4.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	8
5.	Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	9
6.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	11
7.	Dodatkowe informacje do sprawozdania finansowego .....	13
7.1	Informacje ogólne.....	13
7.2	Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości.....	17
7.3	Zmiany standardów lub interpretacji.....	35
7.4	Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym.....	44
7.5	Segmenty operacyjne .....	46
7.6	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi .....	46
7.7	Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych.....	46
7.8	Wartość firmy .....	48
7.9	Wartości niematerialne .....	48
7.10	Rzeczowe aktywa trwałe .....	50
7.11	Aktywa w leasingu .....	51
7.12	Nieruchomości inwestycyjne.....	51
7.13	Aktywa oraz zobowiązania finansowe.....	51
7.14	Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy .....	59
7.15	Zapasy.....	61
7.16	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	61
7.17	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	63
7.18	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana .....	63
7.19	Kapitał własny.....	63
7.20	Świadczenia pracownicze .....	65
7.21	Pozostałe rezerwy .....	66
7.22	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	66
7.23	Rozliczenia międzyokresowe.....	67
7.24	Przychody i koszty operacyjne.....	67

7.25	Przychody i koszty finansowe .....	68
7.26	Podatek dochodowy .....	69
7.27	Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15.....	70
7.28	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy .....	70
7.29	Przepływy pieniężne .....	71
7.30	Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	71
7.31	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe .....	75
7.32	Zarządzanie kapitałem.....	76
7.33	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	76
7.34	Pozostałe informacje.....	78
7.35	Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A.....	81
<b>8.</b>	<b>Zatwierdzenie do publikacji .....</b>	<b>88</b>

**1 669**

### lokali w budowie

na poziomie jednostek zależnych  
(bezpośrednio i pośrednio) Spółki

**382**

### przekazanych lokali

na poziomie jednostek zależnych  
(bezpośrednio i pośrednio) Spółki

**bank ziemi**

na poziomie jednostek zależnych  
(bezpośrednio i pośrednio) Spółki



**Spółka  
z tradycjami**

**11 mln zł przychodów**

za okres 6 miesięcy 2022 roku

**57 mln zł zysku**

za okres 6 miesięcy 2022 roku

# 1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	tabela	30.06.2022	31.12.2021 (* dane przekształcone	31.12.2020 (* dane przekształcone
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne	3,4	21 600	21 920	22 524
Rzeczowe aktywa trwałe	6,7	14 776	13 206	10 805
Inwestycje w jednostkach zależnych	1,2	260 455	262 944	363 159
Należności i pożyczki	11,13,22	569 635	561 070	542 467
Należności leasingowe		4 530	6 003	10 578
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		36 938	37 353	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		196	576	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	-	5 537	8 942
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>908 130</b>	<b>908 609</b>	<b>958 475</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	21	168	145	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23,24	60 520	21 203	22 216
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 134	2 239	-
Pożyczki		-	-	6 541
Należności leasingowe		859	891	874
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		347	-	-
Aktywa z tytułu umów MSSF 15	35	3 111	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	36	539	123	184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	75 886	35 648	14 155
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>143 564</b>	<b>60 248</b>	<b>43 970</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 051 694</b>	<b>968 857</b>	<b>1 002 445</b>

(\* Wyjaśnienia do przekształceń opisano w nocie nr 7.3

## Sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASywa	tabela	30.06.2022	31.12.2021 (* dane przekształcone	31.12.2020 (* dane przekształcone
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy	27	256 703	256 703	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		253 833	253 833	253 833
Pozostałe kapitały		1 626	1 626	1 626

Zyski zatrzymane:		94 242	41 644	35 093
- zysk (strata) z lat ubiegłych		38 051	4 633	-
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		56 190	68 674	-
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( kwota ujemna)		-	(31 663)	-
<b>Kapitał własny</b>		<b>606 404</b>	<b>553 806</b>	<b>547 255</b>
<b>Zobowiązania</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	14,15	291 712	242 557	412 079
Leasing		16 759	16 549	17 916
Pozostałe zobowiązania	34	1 796	201	26
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	6 011	11 346	8 821
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	30,31	43	3	260
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>316 321</b>	<b>270 657</b>	<b>439 103</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	35	5 810	7 469	5 778
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-	1 567
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	14,15	114 039	129 941	784
Leasing		3 305	2 544	1 532
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	30	4 144	4 351	5 382
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	32,33	1 671	89	1 044
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>128 969</b>	<b>144 394</b>	<b>16 087</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>445 290</b>	<b>415 051</b>	<b>455 190</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 051 694</b>	<b>968 857</b>	<b>1 002 445</b>

(\*) Wyjaśnienia do przekształceń opisano w nocie nr 7.3

## 2. Sprawozdanie z wyniku

tabela	01.04. - 30.06.2022 (*)	01.01. - 30.06.2022	01.04. - 30.06.2021 (*)	01.01. - 30.06.2021
			(**) dane prze- kształcone	(**) dane prze- kształcone
<b>Działalność kontynuowana</b>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>5 051</b>	<b>11 460</b>	<b>8 241</b>	<b>14 624</b>
Przychody ze sprzedaży usług	5 051	11 460	8 241	14 624
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>1 024</b>	<b>1 936</b>	<b>924</b>	<b>1 528</b>
Koszt sprzedanych usług	1 024	1 936	924	1 528
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>4 027</b>	<b>9 524</b>	<b>7 317</b>	<b>13 096</b>

Koszty sprzedaży		499	901	343	784
Koszty ogólnego zarządu		11 567	21 187	6 972	11 392
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej	38	15 359	22 743	7 169	12 266
Przychody z tytułu dywidend	38	59 586	59 586	35 077	37 675
Zysk ze zbycia inwestycji w jednostki zależne	38	-	-	43 502	43 502
Pozostałe przychody operacyjne	38	6 253	7 772	4 485	5 685
Koszty odpisów z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne		1 898	1 898	11 087	11 087
Koszty odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek		-	-	1 016	1 016
Pozostałe koszty operacyjne	39	3 068	3 263	5 018	5 795
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>68 193</b>	<b>72 376</b>	<b>73 114</b>	<b>82 150</b>
Przychody finansowe	40	1 010	1 104	1 107	1 294
w tym przychody z tytułu odsetek		404	498	127	293
Koszty finansowe	41	10 181	17 075	4 849	9 165
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>59 022</b>	<b>56 405</b>	<b>69 372</b>	<b>74 279</b>
Podatek dochodowy	42a	1 799	215	9 008	9 755
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>57 223</b>	<b>56 190</b>	<b>60 364</b>	<b>64 524</b>
<b>Działalność zaniechana</b>					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>57 223</b>	<b>56 190</b>	<b>60 364</b>	<b>64 524</b>

(\*) dane nie podlegające badaniu ani przeglądowi  
(\*\*) Wyjaśnienia do przekształceń opisano w nocie nr 7.3

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

Wyszczególnienie	SF	SF
	30.06.2022	30.06.2021
	PLN / akcję	PLN / akcję
<b>z działalności kontynuowanej</b>		<b>dane przekształcone</b>
- podstawowy	2,19	2,51
- rozwodniony	2,19	2,51
<b>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>		
- podstawowy	2,19	2,51
- rozwodniony	2,19	2,51

## 4. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	01.04. - 30.06.2022 (*)	01.01. - 30.06.2022	01.04. - 30.06.2021 (*)	01.01. - 30.06.2021
			dane przekształ- cone	dane przekształ- cone
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>57 223</b>	<b>56 190</b>	<b>60 364</b>	<b>64 524</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>				
<b>Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego</b>				
Przeszacowanie środków trwałych		-		-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego		-		-
<b>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</b>				
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:				
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych		-		-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego		-		-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych		-		-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-		-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych		-		-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności		-		-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego		-		-
<b>Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Calkowite dochody</b>	<b>57 223</b>	<b>56 190</b>	<b>60 364</b>	<b>64 524</b>

(\*) dane nie podlegające badaniu ani przeglądowi



## 5. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na dywidendy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane (dane przekształcone)	Razem	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2022 roku</b>	256 703	253 833	-	1 626	41 644	553 806	553 806
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2022 roku</b>							
Dywidendy	-	-	-	-	(3 593)	(3 593)	(3 593)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	-	-	-	-	<b>(3 593)</b>	<b>(3 593)</b>	<b>(3 593)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2022 roku	-	-	-	-	56 190	56 190	56 190
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	-	<b>56 190</b>	<b>56 190</b>	<b>56 190</b>
<b>Saldo na dzień 30.06.2022 roku</b>	256 703	253 833	-	1 626	94 242	606 404	606 404

Kapitał zapasowy Spółki z tytułu sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej wynosi na dzień 30.06.2022 r. 253.833 tys. zł. Minimalna wartość kapitału zapasowego na pokrycie strat, zgodnie z art. 396 kodeksu spółek handlowych (Dz.U.2022.0.1467), wynosi 85.568 tys. zł.

## Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

dane przekształcone	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na dywidendy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane dane przekształcone	Razem	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2021 roku</b>	<b>256 703</b>	<b>253 833</b>	<b>-</b>	<b>1 626</b>	<b>35 093</b>	<b>547 255</b>	<b>547 255</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2021 roku</b>							
Dywidendy	-	-	-	-	(30 459)	(30 459)	(30 459)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	168	-	-	168	168
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>168</b>	<b>-</b>	<b>(30 459)</b>	<b>(30 291)</b>	<b>(30 291)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2021 roku	-	-	-	-	64 524	64 524	64 524
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64 524</b>	<b>64 524</b>	<b>64 524</b>
<b>Saldo na dzień 30.06.2021 roku</b>	<b>256 703</b>	<b>253 833</b>	<b>168</b>	<b>1 626</b>	<b>69 158</b>	<b>581 488</b>	<b>581 488</b>

Kapitał zapasowy Spółki z tytułu sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej wynosi na dzień 30.06.2022 r. 256.703 tys. zł. Minimalna wartość kapitału zapasowego na pokrycie strat, zgodnie z art. 396 kodeksu spółek handlowych (Dz.U.2022.0.1467), wynosi 85.568 tys. zł.

## 6. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
		(**) dane przekształcone
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>56 405</b>	<b>74 278</b>
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 140	848
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	360	351
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów	(777)	11 087
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	9	(9)
Zysk (strata) ze zbycia inwestycji w jednostki zależne	-	(43 502)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	344	300
Koszty odsetek	16 523	8 148
Przychody z odsetek i dywidend	(84 745)	(48 965)
<b>Korekty razem</b>	<b>(67 146)</b>	<b>(71 742)</b>
Zmiana stanu zapasów	(23)	(64)
Zmiana stanu należności	16 091	9 160
Zmiana stanu zobowiązań	(4 119)	(1 765)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(1 591)	(3 321)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>10 358</b>	<b>4 010</b>
Zapłacony podatek dochodowy	15	(6 742)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(368)</b>	<b>(196)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(39)	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(150)	(4 150)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	3	47
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	(5 226)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	54 217	98 017
Pożyczki udzielone	(94 698)	(70 925)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	141	42 600
Otrzymane odsetki	5 268	3 216
Otrzymane dywidendy	59 586	37 675
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>24 328</b>	<b>101 254</b>

## Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	110 000	-
Wypływ dłużnych papierów wartościowych	(78 500)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	47 618	25 920
Spłaty kredytów i pożyczek	(53 958)	(66 403)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(519)	(426)
Odsetki zapłacone	(8 208)	(11 767)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>16 433</b>	<b>(52 677)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych netto razem</b>	<b>40 393</b>	<b>48 381</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>35 648</b>	<b>14 155</b>
w tym zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	155	303
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>75 886</b>	<b>62 233</b>
(*) w tym: środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	6	3

(\*\*) Wyjaśnienia do przekształceń opisano w nocie nr 7.3

(\*\*\*)Zmiana stanu należności została skorygowana o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów.

## 7. Dodatkowe informacje do sprawozdania finansowego

### 7.1 Informacje ogólne

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

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

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia - VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000555355. Spółce nadano numer statystyczny REGON 020371028.

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

Zgodnie z umową Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.

Jednostką dominującą wobec Archicom S.A. jest DKR Echo Investment sp. z o.o., a jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy jest Dayton-Invest Kft., którą kontroluje na najwyższym poziomie Tibor Veres.

### Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

W skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 15 września 2022 roku wchodził:

**Waldemar Olbryk** – Prezes Zarządu

**Tomasz Sujak** – Członek Zarządu

**Agata Skowrońska-Domańska** – Członek Zarządu

**Rafał Zboch** – Członek Zarządu

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

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania śródrocznego do publikacji tj. na dzień 15 września 2022 roku wchodził:

**Nicklas Lindberg** – Przewodniczący Rady Nadzorczej

**Marek Gabryjelski** – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

**Konrad Płochocki** – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

**Maciej Drozd** – Członek Rady Nadzorczej

**Małgorzata Turek** – Członek Rady Nadzorczej

**Rafał Mazurczak** – Członek Rady Nadzorczej

Spółka na dzień 30 czerwca 2022 była jednostką dominującą dla następujących spółek zależnych:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym	Uwagi
<b>Spółki Zależne</b>				
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 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Consulting sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000863142	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.895.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,97%), Archicom sp. z o.o. (0,03%).
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (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 Consulting sp. z o.o. (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 Consulting sp. z o.o. (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 Consulting sp. z o.o. (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%).
	Wrocław			Kapitał zakładowy: 10.000 zł.

Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.		KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	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 Consulting sp. z o.o. (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 Poznań sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000831893	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o.	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.	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 19 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000779714	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
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 Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000850649	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.400 zł. Udziałowcy: Spółka (0,78%), Archicom Residential sp. z o.o. (1,95%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (97,28%).
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 Consulting sp. z o.o. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
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.	Wrocław		100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł.

		KRS: 0000326873		Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (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 Consulting sp. z o.o. (3,99%).
TN Stąbłowice 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 Consulting sp. z o.o. (0,42%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Consulting sp. z o.o. (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 Consulting sp. z o.o. (1,13%).
Archicom Nieruchomości 20 sp. z o.o. (dawniej 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 Consulting sp. z o.o. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom Consulting sp. z o.o. (13,79%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	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 Consulting sp. z o.o. (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: 1.067.000 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 Nieruchomości 17sp. z o.o. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (0,10%).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław			Kapitał zakładowy: 342.500 zł.



		KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	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 Nieruchomości Residential sp. z o.o. (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 Wrocław sp. z o.o. w organizacji	Wrocław	KRS: 0000983200	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Łódź sp. z o.o. w organizacji	Wrocław	KRS: 0000983609	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).

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

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2022 do 30 czerwca 2022 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 15 września 2022 (patrz pkt 8).

## 7.2 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

Skrócone półroczne sprawozdanie finansowe Spółki Archicom S.A. obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską. Półroczne sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawnione są w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF.

Niniejsze półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki należy czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok 2021.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy od daty sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako Jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku oraz skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Archicom SA za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022. Te skonsolidowane sprawozdania finansowe są dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.archicom.pl](http://www.archicom.pl) w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminów przekazania raportów skonsolidowanych Grupy Kapitałowej Archicom S.A.

## Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

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

## Segmenty operacyjne

Przy wyodrębnianiu segmentów operacyjnych Zarząd Spółki kieruje się liniami produktowymi, które reprezentują główne usługi. Dla celów zarządczych analizowana jest cała działalność Spółki jako jeden segment.

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

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

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

## Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

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

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

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

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów,

których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

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

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

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

## Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

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

## Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

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

## Koszty finansowania zewnętrznego

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

## Wartość firmy

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

## Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są rozpoznawane jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Ewidencję wartości niematerialnych prowadzi się analitycznie.

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Wartości niematerialne podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość możliwą do uzyskania.

## Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Spółki środki trwałe.

W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Spółkę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe księguje się na kontach zbiorczych według grup Klasyfikacji Środków Trwałych oraz prowadzi szczegółową ewidencję środków trwałych.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w którym środek trwały jest dostępny do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności

oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach. Wartość gruntów nie podlega amortyzacji, ze względu na nieokreślony okres użytkowania.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje, jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne, przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnice pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

Do tej pozycji kwalifikowane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce) oraz aktywowane i bezpośrednie koszty finansowe. Po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie wybudowane nieruchomości przekwalifikowywane są na środki trwałe w zależności od przeznaczenia. Środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia.

## Leasing

Spółka jako leasingobiorca

Aby umowa została zakwalifikowana jako umowa leasingu muszą być spełnione następujące warunki:

- umowa musi dotyczyć zidentyfikowanego składnika aktywów, dla którego dostawca nie ma istotnego prawa do zamiany;
- umowa powinna dawać Spółce prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez określony czas.

Oznacza to, że Spółka ma prawo do pobierania korzyści ekonomicznych płynących z wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu;

Archicom S.A. Polityka Rachunkowości

- umowa musi być odpłatna.

Spółka korzysta z następujących uproszczeń polegających na nieujmowaniu zobowiązań z tyt. leasingu:

– leasingi krótkoterminowe - krótkoterminowa umowa leasingu to umowa bez możliwości zakupu składnika aktywów, zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia umowy.

– leasingi niskowartościowe - podstawą oceny „niskiej” wartości jest wartość nowego składnika aktywów. Zarząd Spółki podjął decyzję, że odnosi się to do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość nie przekraczała 15 tys. PLN (kiedy były nowe), co może być traktowane jako górna granica uznania za przedmiot o niskiej wartości.

Spółka ujmuje jako umowę leasingową prawo wieczystego użytkowania gruntów udzielone decyzją administracyjną. Dotyczy to wszystkich gruntów, w tym tych dotyczących projektów deweloperskich prezentowanych na zapasie.

W przypadku identyfikacji w umowie elementu leasingowego oraz elementu nie leasingowego Spółka wybiera praktyczne rozwiązanie zgodnie z którym ujmuje każdy element leasingowy oraz jakiegokolwiek towarzyszące elementy nie leasingowe jako pojedynczy element leasingowy.

Dodatkowo w przypadku portfela leasingów o podobnych cechach Spółka stosuje standard MSSF 16 „Leasing” do całego portfela, kiedy racjonalnie oczekuje, że wpływ jaki zastosowanie tego standardu w stosunku do portfela będzie miało na sprawozdanie finansowe, nie będzie istotnie różnił się od wpływu zastosowania go do pojedynczych leasingów w ramach tego portfela.

Okres trwania umowy leasingu jest definiowany jako nieodwołalny okres obowiązywania umowy leasingu obejmujący także możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że skorzysta z tej możliwości oraz możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że nie skorzysta z tej opcji.

Na moment pierwszego ujęcia Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej płatności leasingowych należnych leasingodawcy w okresie leasingu zdyskontowanych stopą leasingu, a jeśli nie jest ona dostępna to krajową stopą pożyczkową charakterystyczną dla danego składnika aktywów. W skład płatności leasingowych wchodzi:

- stałe opłaty pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe;
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem indeksu lub stawki obowiązujących na datę rozpoczęcia trwania umowy;
- kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji;
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli okres leasingu odzwierciedla skorzystanie przez leasingobiorcę z opcji wypowiedzenia leasingu.

Jednocześnie Spółka ujmuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania w tej samej wysokości co zobowiązanie, skorygowanej o wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe oraz powiększone o wszelkie początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez leasingobiorcę.

Po początkowym ujęciu Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu, Archicom S.A. Polityka Rachunkowości
- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu, wymienionych poniżej (zmiany w umowie leasingu), lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Zmiany w umowie leasingu, które powodują konieczność zaktualizowania wartości zobowiązania obejmują :

- zmiana okresu leasingu
- zmiana dotycząca oceny opcji kupna bazowego składnika aktywów

Dla powyższych zmian Spółka stosuje zaktualizowaną stopę dyskontową

- zmiana w kwocie, której zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej
- zmiana w przyszłych opłatach leasingowych wynikająca ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalania tych opłat, wliczając w to na przykład zmianę w celu uwzględnienia zmian w stawkach czynszów na wolnym rynku w następstwie przeglądu tych czynszów.

Dla powyższych zmian Spółka stosuje niezmienną stopę dyskontową, chyba że zmiana w opłatach leasingowych wynika ze zmiany zmiennych stóp procentowych. W tym przypadku Spółka stosuje zaktualizowaną stopę dyskontową, która odzwierciedla zmiany w stopie procentowej

Spółka uznaje kwotę aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Jeżeli jednak wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania została zmniejszona do zera i ma miejsce dalsze zmniejszenie wyceny zobowiązania z tytułu leasingu, Spółka ujmuje pozostałą kwotę aktualizacji wyceny w wyniku.

Po dacie rozpoczęcia leasingu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. Amortyzacja jest kalkulowana przy użyciu metody liniowej przez szacowany okres ekonomicznego użytkowania. W przypadku, gdy umowa leasingowa przenosi na Spółkę tytuł własności danego składnika przed końcem okresu leasingu lub gdy koszt aktywa z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Spółka zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Spółka amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania

od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa. W innych przypadkach Spółka amortyzuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania od daty rozpoczęcia umowy do wcześniejszej z dwóch dat: daty zakończenia okresu ekonomicznego użytkowania aktywa lub daty końca umowy leasingu. Dla umów leasingu, których przedmiotem jest składnik majątku, który zgodnie z politykami rachunkowości Spółki wyceniany jest w wartości godziwej, Spółka nie amortyzuje takiego aktywa z tytułu prawa do użytkowania a wycenia je w wartości godziwej.

Dodatkowo Spółka stosuje następujące uproszczenia:

- Dla prawa wieczystego użytkowania gruntu Spółka rozpoznaje aktywo z tytułu prawa do użytkowania jeśli jego wartość jest wyższa niż 100 000 PLN dla pojedynczej decyzji.

Spółka zdecydowała o ujęciu aktywów z tytułu prawa do użytkowania w tej samej linii sprawozdania z sytuacji finansowej, w której prezentowane są odpowiadające leasingowanym aktywa gdy stanowią własność Spółki.

Spółka klasyfikuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania wynikające z podpisanych umów/wydanych decyzji do następujących pozycji bilansowych i stosuje odpowiednią dla danej pozycji politykę rachunkowości: Archicom S.A. Polityka Rachunkowości

Typ umowy oraz sposób prezentacji w bilansie	Sposób wyceny na dzień bilansowy	Wpływ na rachunek wyników
<b>Umowy najmu powierzchni biurowych:</b>		
<b>- nieruchomości inwestycyjne, lub</b>	<b>Wycena do wartości godziwej</b>	<b>Tak</b>
- środki trwałe	Amortyzacja	Tak
<b>Umowy najmu środków transportu:</b>		
- środki trwałe	Amortyzacja	Tak
<b>Użytkowanie wieczyste gruntów:</b>		
- nieruchomości inwestycyjne, lub	Wycena do wartości godziwej	Tak
- nieruchomości inwestycyjne w budowie, nie wyceniania do wartości godziwej, lub	Amortyzacja, przy równoległej kapitalizacji kosztów amortyzacji w wartości nieruchomości inwestycyjnej w budowie	Nie
- środki trwałe, lub	Amortyzacja	Tak
- zapasy	Amortyzacja, przy równoległej kapitalizacji kosztów amortyzacji w wartości zapasów	Nie

Spółka jako leasingodawca

W przypadku umów, w których Spółka występuje jako leasingodawca, każda umowa leasingu podlega klasyfikacji jako leasing operacyjny lub finansowy. Umowy leasingowe, w ramach których leasingodawca zachowuje istotną część ryzyka i korzyści wynikających z tytułu posiadania przedmiotu leasingu klasyfikowane są jako leasing operacyjny. Umowa leasingowa jest klasyfikowana jako leasing finansowy, jeżeli w wyniku tej umowy następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z tytułu posiadania przedmiotu leasingu na leasingobiorcę.

W przypadku umów leasingu operacyjnego, Spółka ujmuje na bieżąco przychody z tytułu leasingu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku umów leasingu finansowego Spółka wyksięguje składnik majątku będący przedmiotem umowy ujmując jednocześnie należność z tytułu leasingu.

Subleasing Spółka klasyfikuje następująco:

- jeżeli zdecydowano się na wybór zwolnienia z tytułu leasingu krótkoterminowego dla leasingu głównego, subleasing jest klasyfikowany jako leasing operacyjny

- w przeciwnym wypadku subleasing jest klasyfikowany w odniesieniu do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego, a nie bazowego składnika aktywów

Jeżeli umowa subleasingu jest klasyfikowana jako leasing operacyjny pośredni leasingodawca (Spółka), kontynuuje ujęcie zobowiązania leasingowego oraz składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego. Jednocześnie na bieżąco rozpoznaje przychody z subleasingu.

Jeżeli umowa subleasingu jest klasyfikowana jako leasing finansowy pośredni leasingodawca (Spółka):

- Zaprzestaje ujmowania składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania z leasingu głównego w dacie początkowej umowy subleasingu
- W to miejsce rozpoznaje inwestycję netto z subleasingu i ocenia ją pod kątem utraty wartości (należność leasingowa)
- Kontynuuje ujmowanie pierwotnego zobowiązania leasingowego

## Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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

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

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

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

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

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

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

Dodatkowo Spółka poddaje indywidualnej ocenie wartości niematerialnych aktywów trwałych. Okresowo Zarząd przeprowadza testy na utratę wartości niefinansowych aktywów trwałych w oparciu o realizowane budżety przez spółki celowe.



## Instrumenty finansowe

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

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

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot.

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

## Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Spółka wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Spółka wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15.

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

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (FVOCI),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (FVOCI).

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka zalicza:

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń, przy czym w okresie sprawozdawczym te pozycje w Spółce nie wystąpiły
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

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

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

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

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Spółka szacuje je w sposób indywidualny, tj. ryzyko kredytowe każdego z kontrahentów jest indywidualnie oceniane.

- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Spółka zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednio dla całego życia instrumentu.

## Utrata wartości aktywów finansowych

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Spółka szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwany stratom kredytowym ('ECL').

Spółka kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów:

### - Należności handlowe

Spółka stosuje uproszczone podejście i w związku z tym nie monitoruje zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia, a odpis z tytułu utraty wartości wycenia w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym ('ECL') w horyzoncie życia należności. Spółka do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych stosuje macierz rezerw wykonaną raz do roku na 31 grudnia na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy. Macierz rezerw oparta jest na analizie spłacalności należności w poszczególnych grupach Archicom S.A. Polityka Rachunkowości przeterminowania i określeniu prawdopodobieństwa niespłacenia należności z danego przedziału wiekowania na bazie danych historycznych.

Tak wyliczone prawdopodobieństwo niespłacenia się należności w każdej z grup przeterminowania dla poszczególnych kategorii należności jest przykładane do bieżącego salda należności w każdej z grup przeterminowania i kalkulowany jest odpis na oczekiwane straty kredytowe należności

Dodatkowo Spółka poddaje indywidualnej analizie należności handlowe i pozostałe należności ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Zaklasyfikowanie składnika aktywów do tej kategorii jest dokonywane na bazie informacji o aktualnej sytuacji finansowej kontrahenta oraz na podstawie informacji o innych zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na odzyskiwalność aktywa.

Takie należności są wyłączone z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

### - Pożyczki udzielone oraz objęte obligacje

Spółka kalkuluje oczekiwane straty kredytowe ('ECL') dotyczące pożyczek oraz obligacji jako różnica między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać.

Spółka kalkuluje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika defaultu ustalonego na podstawie marży na obligacjach wyemitowanych przez Spółkę i skorygowanego o wskaźnik odzysku jako wiarygodnego szacunku poziomu ryzyka kredytowego.

Dodatkowo Spółka poddaje indywidualnej analizie pożyczki udzielone i obligacje objęte ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Takie pożyczki i obligacje są wyłączone z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

## Zobowiązania finansowe

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

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz

- pochodne instrumenty finansowe.

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

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

Umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych. Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty i utworzenia rezerwy.

Kwota rezerwy określana jest w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji; Jednocześnie zgodnie z wymogami MSSF 9, Spółka tworzy rezerwę na oczekiwane straty kredytowe ('ECL') z tytułu udzielonych gwarancji finansowych.

Spółka kalkuluje oczekiwane straty kredytowe ('ECL') dotyczące udzielonych gwarancji jako oczekiwane płatności mające na celu zrehabilitowanie posiadaczowi gwarancji poniesionej straty kredytowej. Spółka w pierwszej kolejności określa wartość ekspozycji Spółki z tytułu udzielonych gwarancji (faktyczna całkowita wartość zobowiązania warunkowego na dzień bilansowy). Tak ustalona ekspozycja netto z tytułu gwarancji jest mnożona przez wskaźnik defaultu (ustalonego na podstawie marży na obligacjach wyemitowanych przez Spółkę i skorygowanego o wskaźnik odzysku).

## Zapasy

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

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

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

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

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

## Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

## Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

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

## Kapitał własny

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

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

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

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

## Płatności w formie akcji

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

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

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

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznanych opcji przenoszona jest do pozostałych kapitałów po pomniejszeniu o koszty emisji akcji. Program płatności akcjami obejmował lata 2016-2018.

## Świadczenia pracownicze

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

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

## Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

## Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

## Odprawy emerytalne

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

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

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

Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach.

## Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

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

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej sprawozdania finansowego w notcie nr 7.30.

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

## Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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

## Przychody ze sprzedaży

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

## Świadczenie usług

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

## Odsetki i dywidendy

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

## Koszty operacyjne

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

## Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

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

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

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

## Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

## Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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



Kluczowe aktywa trwałe obejmują: prawo do użytkowania powierzchni biurowej, okres amortyzacji ustalono do stycznia 2030 roku, zgodnie z umową najmu oraz znak towarowy, dla którego planowana data zakończenia umorzenia to 2053 rok.

## Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych.

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

## Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Okresowo Zarząd przeprowadza testy na utratę wartości obejmujące pożyczki oraz udziały. Porównywane są one do budżetów inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez spółki celowe.

## Okres leasingu

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka zawiązała aktywo na odroczony podatek dochodowy z tytułu poniesionej straty podatkowej za okres od stycznia do czerwca 2022 roku. Spółka planuje zakończyć rok zyskiem podatkowym.

## Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości

Spółka w okresie sprawozdawczym dokonała korekty błędów oraz zmiany zasad polityki rachunkowości.

## Przekształcenie okresu porównywalnego

W sprawozdaniu finansowym Spółki Archicom S.A. dokonano przekształcenia okresu porównywalnego, w związku:

- z korektą błędu polegającego na pominięciu wyceny według zamortyzowanego kosztu otrzymanych i udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych, wyemitowanych i objętych obligacji, a także należności długoterminowych.
- ze zmianą dotychczasowej prezentacji w przychodach i kosztach finansowych na prezentację w części operacyjnej sprawozdania z wyniku: przychodów z dywidend, przychodów z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek i zaciągniętych pożyczek oraz z odpisów aktualizujących te pożyczki; wynik na zbyciu inwestycji w jednostki zależne, przychodów i kosztów z odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostki zależne, przychodów z odsetek od należności z tytułu zbycia udziałów i akcji w spółki zależne.

## Porównanie wartości księgowej Archicom S.A. z kapitalizacją giełdową

Zarząd przeanalizował kontekst wartości księgowej Spółki (ok. 27 zł/akcja) w odniesieniu do aktualnej kapitalizacji giełdowej (ok. 18,50 zł/akcja). Dodatkowo 23 sierpnia 2022 r. akcjonariusze Archicom S.A. tj. Echo Investment S.A. oraz DKR Echo Investment Sp. z o.o. ogłosili dobrowolne wezwanie do sprzedaży 8.724.854 akcji Archicom S.A. uprawniających łącznie do 10.838.468 głosów na Walnym Zgromadzeniu po cenie 18,30 zł/akcja. W ocenie Zarządu cena spełnia kryteria minimalne określone w ustawie o ofercie, tj. znajduje się powyżej średnich cen rynkowych odpowiednio za ostatnie 6 oraz 3 miesiące notowań, a na bazie sporządzonej przez firmę Grant Thornton wyceny, w dniu 31.08.2022 Zarząd Spółki opublikował raport giełdowy Nr 20/2022 w przedmiocie Stanowiska w sprawie Wezwania w którym zaprezentował konkluzję co do wartości godziwej akcji Spółki, oszacowanej przez wyżej wspomnianą firmę jako mieszczącą się w dolnym przedziale wartości godziwej.

W ocenie Zarządu kapitalizacja na GPW nie odzwierciedla realnej wartości odzyskiwalnej m.in. z uwagi na niski free float oraz małą płynność walorów Spółki. Dodatkowo, biorąc pod uwagę czynniki makroekonomiczne, notowania Spółek GPW znajdują się obecnie pod silną presją – obserwowane w ostatnich miesiącach spadki kursu poszczególnych podmiotów niekoniecznie muszą być skutkiem zmiany ich sytuacji fundamentalnej. Jednocześnie Spółka, osiągając rok-rocznie ponadprzeciętne marże i wyniki, nie ma problemu z uzyskaniem finansowania dla realizowanych projektów i refinansowaniem zadłużenia, czego szczególnym dowodem jest przeprowadzona w marcu (czyli w okresie największej niepewności spowodowanej początkiem wojny w Ukrainie) historycznie najwyższa emisja obligacji. Zaufania inwestorów zewnętrznych dowodzi również niski poziom marży za wyemitowane obligacje – co oznacza, że niepowiązani inwestorzy traktują Spółkę jako „bezpieczną przystań” nie oczekując w zamian wysokiej premii za ryzyko.

Należy wziąć pod uwagę również fakt, że w pierwszym półroczu 2021 roku, po wnikliwej analizie Due Diligence, niepowiązany podmiot (Grupa Echo Investment) zapłacił za Archicom równowartość 25,29 zł/akcja. Od tego czasu miał miejsce szereg zmian otoczenia makroekonomicznego korzystnie wpływających na wartość Spółki.

Archicom wypłaca dywidendę zgodnie z polityką dywidendową, w związku z czym za 2021 rok Spółka wypłaciła ponad 50% wypracowanego zysku jako dywidendę, wypełniając tym samym zapisy polityki dywidendowej i Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

Aktywa posiadane przez Spółkę wyceniane są zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości oraz obowiązującymi standardami, w tym w szczególności około 90% łącznej sumy aktywów stanowią:

- Inwestycje w jednostki zależne, które Spółka poddaje indywidualnej ocenie. Okresowo Zarząd przeprowadza testy na utratę ich wartości w oparciu o realizowane budżety przez te spółki celowe.
- Aktywa MSSF 9, takie jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności handlowe i pozostałe należności oraz inne aktywa finansowe, które wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe kalkulowane w oparciu o aktualne krzywe PD pozyskiwane z niezależnego źródła;

Pozostałe aktywa, stanowiące około 10% sumy aktywów, również wycenione są z uwzględnieniem zapisów odpowiednich standardów, w tym w szczególności zasad ostrożnej wyceny.

W związku z powyższym w ocenie Zarządu, wartość kapitalizacji giełdowej poniżej wartości aktywów netto Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej, nie stanowiła przesłanki do przeprowadzenia testu na utratę wartości na dzień 30.06.2022 r.

## 7.3 Zmiany standardów lub interpretacji

### Wybrane zasady rachunkowości, ich zmiany, korekty błędów oraz zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2022 roku

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Archicom S.A. dokonano przekształcenia okresu porównywalnego, w związku z korektą błędu polegającego na pominięciu wyceny według zamortyzowanego kosztu otrzymanych i udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych, wyemitowanych i objętych obligacji, a także należności długoterminowych.

Powyższe zmiany zostały, zgodnie z wymaganiami statutu Spółki, wprowadzone i zatwierdzone odpowiednimi uchwałami Zarządu i Rady Nadzorczej Archicom S.A. oraz uwzględnione w niniejszym raporcie. W związku z istotnym wpływem powyższych zmian na zaprezentowane dane porównawcze dokonano ich przekształcenia.

Spółka również dokonała zmiany prezentacji w sprawozdaniu z wyniku. W Sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2021 r. Spółka zaprezentowała przychody z tytułu otrzymanych dywidend od spółek zależnych, odsetki od udzielonych pożyczek do spółek z Grupy oraz przychody ze zbycia inwestycji jednostki zależne w ramach przychodów finansowych, natomiast koszty z tytułu odpisów z tytułu utraty wartości w jednostki zależne oraz koszty z tytułu odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek w ramach kosztów finansowych.

W ocenie Zarządu, biorąc pod uwagę rolę Spółki w Grupie Kapitałowej Archicom S.A., zmiana prezentacji i przeniesienie tych pozycji bezpośrednio przed pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne zwiększy przydatność prezentowanych informacji dla odbiorcy Sprawozdania finansowego. Z tego względu dokonano odnośnych zmian w niniejszym Sprawozdaniu finansowym.

W celu zwiększenia czytelności Sprawozdania finansowego Spółka zaprzestała także wydzielania szczegółowych kategorii w ramach linii kapitałów własnych „Zyski zatrzymane” i wpływ wszystkich powyższych zmian został zaprezentowany wyłącznie w odniesieniu do linii „Zyski zatrzymane”.

## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2021

AKTYWA	31.12.2021 dane zatwierdzone	zmiana	31.12.2021 dane przekształcone
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	21 920	-	21 920
Rzeczowe aktywa trwałe	13 206	-	13 206
Inwestycje w jednostkach zależnych	262 944	-	262 944
Należności i pożyczki	556 250	4 820	561 070
Należności leasingowe	6 003	-	6 003
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 355	(2)	37 353
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	576	-	576
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 363	174	5 537
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>903 618</b>	<b>4 991</b>	<b>908 609</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	145	-	145
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 203	-	21 203
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 239	-	2 239
Należności leasingowe	891	-	891
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	123	-	123
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 648	-	35 648
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>60 248</b>	<b>-</b>	<b>60 248</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>963 866</b>	<b>4 991</b>	<b>968 857</b>

PASywa	31.12.2021 dane zatwierdzone	zmiana	31.12.2021 dane przekształcone
--------	---------------------------------	--------	-----------------------------------

### Kapitał własny

Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:

Kapitał podstawowy	256 703	-	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	253 833	-	253 833
Pozostałe kapitały	1 626	-	1 626
Zyski zatrzymane (*):	38 484	3 160	41 644
<b>Kapitał własny</b>	<b>550 646</b>	<b>3 160</b>	<b>553 806</b>

## Zobowiązania

### Zobowiązania długoterminowe

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	241 735	822	242 557
Leasing	16 549	-	16 549
Pozostałe zobowiązania	201	-	201
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 431	915	11 346
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3	-	3
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>268 920</b>	<b>1 737</b>	<b>270 657</b>

### Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 469	-	7 469
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	129 847	94	129 941
Leasing	2 544	-	2 544
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4 351	-	4 351
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	89	-	89
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>144 300</b>	<b>94</b>	<b>144 394</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>413 220</b>	<b>1 831</b>	<b>415 051</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>963 866</b>	<b>4 991</b>	<b>968 857</b>

\* W ramach linii Zyski zatrzymane w Sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2021 r. Spółka wydzielała linie: zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 70.147 tys. zł oraz odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna) w kwocie (31 663) tys. zł. W celu zwiększenia czytelności niniejszego Sprawozdania finansowego Spółka zdecydowała o dalszym niewydziałaniu tych linii, a celem zapewnienia przejrzystości powyższej tabeli, również nie są one w niej uwzględnione.

Korekta błędu polegającego na pominięciu wyceny według zamortyzowanego kosztu otrzymanych i udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych, wyemitowanych i objętych obligacji, a także długoterminowych należności dotyczyły poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z sytuacji finansowej na 31.12.2021 r.):

#### 1. Aktywa trwałe:

- Wzrost wartości należności i pożyczek o 4.820 tys. zł;
- Spadek wartości pozostałych długoterminowych aktywów finansowych o kwotę 2 tys. zł.;
- Wzrost wartości aktywa na odroczonego podatku dochodowego o 174 tys. zł.;

#### 2. Kapitały własne:

- Wzrost zysków zatrzymanych o 3 160 tys. zł.;

#### 3. Zobowiązania długoterminowe:

- Wzrost wysokości długoterminowych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych o kwotę 822 tys. zł.;
- Wzrost wysokości rezerwy na odroczonego podatku dochodowego o kwotę 915 tys. zł.;

#### 4. Zobowiązania krótkoterminowe:

- Wzrost wysokości zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych o kwotę 94 tys. zł.

## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na sprawozdania z sytuacji finansowej na 31.12.2020

<b>AKTYWA</b>	<b>31.12.2020</b> dane zatwierdzone	<b>zmiana</b>	<b>31.12.2020</b> dane przekształcone
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	22 524	-	22 524
Rzeczowe aktywa trwałe	10 805	-	10 805
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych	363 159	-	363 159
Należności i pożyczki	540 837	1 630	542 467
Należności leasingowe	10 578	-	10 578
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 719	(777)	8 942
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>957 622</b>	<b>853</b>	<b>958 475</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 216	-	22 216
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pożyczki	6 541	-	6 541
Należności leasingowe	874	-	874
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	184	-	184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 155	-	14 155
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>43 970</b>	<b>-</b>	<b>43 970</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 001 592</b>	<b>853</b>	<b>1 002 445</b>

<b>PASYWA</b>	<b>31.12.2020</b> dane zatwierdzone	<b>zmiana</b>	<b>31.31.2020</b> dane przekształcone
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	256 703	-	256 703
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	253 833	-	253 833
Pozostałe kapitały	1 626	-	1 626
Zyski zatrzymane (*):	30 460	4 633	35 093
<b>Kapitał własny</b>	<b>542 622</b>	<b>4 633</b>	<b>547 255</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	416 169	(4 090)	412 079
Leasing	17 916	-	17 916
Pozostałe zobowiązania	26	-	26
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 511	310	8 821
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	260	-	260
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>442 883</b>	<b>(3 780)</b>	<b>439 103</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 778	-	5 778
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 567	-	1 567
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	784	-	784
Leasing	1 532	-	1 532
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	5 382	-	5 382
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 044	-	1 044
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>16 087</b>	<b>-</b>	<b>16 087</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>458 970</b>	<b>(3 780)</b>	<b>455 190</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 001 592</b>	<b>853</b>	<b>1 002 445</b>

\* W ramach linii Zyski zatrzymane w Sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2020 r. Spółka wydzielała linie: zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w kwocie 47.197 tys. zł oraz odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna) w kwocie (16.738) tys. zł. W celu zwiększenia czytelności niniejszego Sprawozdania finansowego Spółka zdecydowała o dalszym niewydziałaniu tych linii, a celem zapewnienia przejrzystości powyższej tabeli, również nie są one w niej uwzględnione.

Korekta błędu polegającego na pominięciu wyceny według zamortyzowanego kosztu otrzymanych i udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych, wyemitowanych i objętych obligacji, a także długoterminowych należności dotyczyły poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z sytuacji finansowej na 01.01.2021 r.):

#### 1. Aktywa trwałe:

- Wzrost wartości należności i pożyczek o 1.630 tys. zł;
- Spadek wartości aktywa na odroczony podatek dochodowy o 777 tys. zł;

#### 2. Kapitały własne:

- Wzrost zysków zatrzymanych o kwotę 4 633 tys. zł;

#### 3. Zobowiązania długoterminowe:

- Spadek wysokości długoterminowych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych o kwotę 4 090 tys. zł;
- Wzrost wysokości rezerwy na odroczony podatek dochodowy o kwotę 310 tys. zł;

#### 4. Zobowiązania krótkoterminowe:

- Wzrost wysokości zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów, pożyczek, innych instrumentów dłużnych o kwotę 94 tys. zł.

## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na sprawozdanie z wyniku za okres 1.01.2021-30.06.2021

	01.01. - 30.06.2021	zmiana	01.01. - 30.06.2021
	dane zatwierdzone		dane przekształcone
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>14 624</b>	<b>-</b>	<b>14 624</b>
Przychody ze sprzedaży usług	14 624	-	14 624
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>1 528</b>	<b>-</b>	<b>1 528</b>
Koszt sprzedanych usług	1 528	-	1 528

<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>13 096</b>	<b>-</b>	<b>13 096</b>
Koszty sprzedaży	784	-	784
Koszty ogólnego zarządu	11 392	-	11 392
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej	-	12 266	12 266
Przychody z tytułu dywidend	-	37 675	37 675
Zysk ze zbycia inwestycji w jednostki zależne	-	43 502	43 502
Pozostałe przychody operacyjne	4 850	835	5 685
Koszty odpisów z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne	-	11 087	11 087
Koszty odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek	-	1 016	1 016
Pozostałe koszty operacyjne	5 795	-	5 795
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(25)</b>	<b>82 175</b>	<b>82 150</b>
Przychody finansowe	93 468	(92 174)	1 294
w tym przychody z tytułu odsetek	11 290	(10 997)	293
Koszty finansowe	20 364	(11 199)	9 165
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>73 080</b>	<b>1 199</b>	<b>74 279</b>
Podatek dochodowy	9 527	228	9 755
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>63 553</b>	<b>971</b>	<b>64 524</b>

#### **Działalność zaniechana**

<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>63 553</b>	<b>971</b>	<b>64 524</b>
----------------------------	---------------	------------	---------------

W związku z korektą błędu polegającego na pominięciu wyceny według zamortyzowanego kosztu otrzymanych i udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych, wyemitowanych i objętych obligacji, a także należności długoterminowych dotyczyły poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z wyniku za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021r.):

- Wzrost przychodów z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek obliczonych z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej o kwotę 2 124 tys. zł;
- Spadek pozostałych przychodów operacyjnych o kwotę 26 tys. zł;
- Wzrost kosztów finansowych o kwotę 899 tys. zł
- Wzrost podatku dochodowego o kwotę 228 tys. zł

Oprócz powyższego zostały wprowadzone poniższe zmiany prezentacyjne (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z wyniku za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021 r.):

- Wyodrębniono z pozycji „Przychody finansowe” kwotę dotyczącą odsetek od udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych i przeniesiono do linii „Przychody z tytułu odsetek od pożyczek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej” prezentowanej w części operacyjnej rachunku wyników w kwocie 10.142 tys. zł;
- Wyodrębniono z pozycji „Przychody finansowe” kwoty dotyczącej otrzymanych dywidend od spółek zależnych i przeniesiono do Działalności Operacyjnej w linii „Przychody z tytułu dywidend” w kwocie 37.675 tys. zł;
- Wyodrębniono z pozycji „Przychody finansowe” kwoty dotyczącej zysku ze zbycia inwestycji w jednostki zależne i przeniesiono do Działalności Operacyjnej w linii „Zysk ze zbycia inwestycji w jednostki zależne” w kwocie 43 502 tys. zł;
- Wyodrębniono z pozycji „Przychody finansowe” kwoty dotyczącej odsetek od należności z tytułu zbycia długoterminowych aktywów finansowych i przeniesiono do Działalności Operacyjnej w linii „Pozostałe przychody operacyjne” w kwocie 505 tys. zł;



- Wyodrębniono z pozycji „Przychody finansowe” kwoty dotyczącej odsetek od pozostałych długoterminowych aktywów finansowych i przeniesiono do Działalności Operacyjnej w linii „Pozostałe przychody operacyjne” w kwocie 350 tys. zł;
- Wyodrębniono z pozycji „Przychody finansowe” kwoty dotyczącej różnic kursowych od otrzymanej dywidendy i przeniesiono do Działalności Operacyjnej w linii „Pozostałe przychody operacyjne” w kwocie 6 tys. zł;
- Wyodrębniono z pozycji „Koszty finansowe” kwoty dotyczącej odpisów z tytułu utraty wartości w jednostki zależne i przeniesiono do Działalności Operacyjnej w linii „Koszty odpisów z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne” w kwocie 11 087 tys. zł;
- Wyodrębniono z pozycji „Koszty finansowe” kwoty dotyczącej odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek i przeniesiono do Działalności Operacyjnej w linii „kwoty dotyczącej odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek” w kwocie 1 016 tys. zł;

## Wpływ zmian polityki rachunkowości oraz zmian prezentacyjnych na sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 1.01.2021 - 30.06.2021

	01.01. - 30.06.2021 dane zatwierdzone	zmiana	01.01. - 30.06.2021 dane przekształcone
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>73 080</b>	<b>1 198</b>	<b>74 278</b>
<b>Korekty:</b>			
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	848	-	848
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	351	-	351
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych	11 087	-	11 087
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(9)	-	(9)
Zysk (strata) ze zbycia inwestycji w jednostki zależne	(43 502)	-	(43 502)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	300	-	300
Koszty odsetek	7 249	899	8 148
Przychody z odsetek i dywidend	(48 965)	-	(48 965)
<b>Korekty razem</b>	<b>(72 641)</b>	<b>899</b>	<b>(71 742)</b>
Zmiana stanu zapasów	(64)	-	(64)
Zmiana stanu należności	11 258	(2 098)	9 160
Zmiana stanu zobowiązań	(1 765)	-	(1 765)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(3 321)	-	(3 321)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>6 108</b>	<b>(2 098)</b>	<b>4 010</b>
Zapłacony podatek dochodowy	(6 742)	-	(6 742)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(196)</b>	<b>-</b>	<b>(196)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(4 150)	-	(4 150)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	47	-	47
Wydatki netto na nabycie / objęcie akcji i udziałów jednostek zależnych	(5 226)	-	(5 226)

Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	98 017	-	98 017
Pożyczki udzielone	(70 925)	-	(70 925)
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w jednostki zależne	42 600	-	42 600
Otrzymane odsetki	3 216	-	3 216
Otrzymane dywidendy	37 675	-	37 675
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>101 254</b>	<b>-</b>	<b>101 254</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	25 920	-	25 920
Spłaty kredytów i pożyczek	(66 403)	-	(66 403)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(426)	-	(426)
Odsetki zapłacone	(11 767)	-	(11 767)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(52 677)</b>	<b>-</b>	<b>(52 677)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>48 381</b>	<b>-</b>	<b>48 381</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>14 155</b>	<b>-</b>	<b>14 155</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	303	-	303
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>62 233</b>	<b>-</b>	<b>62 233</b>
(*) w tym: środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3		3

W związku z korektą błędu polegającego na pominięciu wyceny według zamortyzowanego kosztu otrzymanych i udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych, wyemitowanych i objętych obligacji, a także należności długoterminowych dotyczyły poniższych obszarów (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021r.):

- Wzrost kosztu odsetek w wysokości 899 tys. zł;
- Wzrost stanu należności o kwotę 2 098 tys. zł

## Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 roku oraz ich wpływ na jednostkowe sprawozdanie Archicom SA

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Archicom SA za 2022 rok.

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż.

- Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

- Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:
  - MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacją;
  - MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
  - MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
  - MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2022 roku nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe Archicom SA.

## Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku i ich wpływ na sprawozdanie Archicom SA

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2022 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

W związku z tym, że Spółka stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandardyzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych jest istotną informacją.

Spółka szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

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

Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny.

Spółka szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”

Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego.

Spółka szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiana do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami.

Spółka szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Spółka zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

Od 1 stycznia 2021 roku obowiązują, zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską, zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16 dotyczące reformy wskaźnika referencyjnego stopy procentowej (reformy LIBOR) – Etap 2. Spółka na bieżąco monitoruje zmiany obowiązujących przepisów i analizuje potencjalny wpływ na jej jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Zgodnie z aktualnymi decyzjami podmiotów wyznaczonych do przeprowadzenia reformy, zastąpieniu ulegną poszczególne wskaźniki stopy LIBOR, które zostaną zamienione na stopę wolną od ryzyka, bazującą na stawce overnight. Spółka nie posiada instrumentów finansowych opartych o stawki LIBOR, wobec czego zmiana ta nie będzie mieć wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

13 lipca 2022 roku Ministerstwo Finansów poinformowało o rozpoczęciu prac Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych, która została powołana w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych, zakładającą m.in. wprowadzenie nowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje overnight. Celem prac Narodowej Grupy Roboczej jest przygotowanie „mapy drogowej” oraz harmonogramu działań służących sprawnemu i bezpiecznemu wdrożeniu poszczególnych elementów procesu prowadzącego do zastąpienia wskaźnika referencyjnego stopy procentowej WIBOR nowym wskaźnikiem referencyjnym. Do dnia zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółka nie była w stanie oszacować potencjalnego wpływu na jej wyniki z tego tytułu.

## 7.4 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

### Zawarcie umowy współpracy strategicznej z Echo Investment

Archicom S.A. zawarła 20 stycznia 2022 roku umowę o współpracy strategicznej z głównym akcjonariuszem, spółką Echo Investment S.A. Celem współpracy strategicznej są między innymi usprawnienie działalności gospodarczej prowadzonej w grupie kapitałowej Archicom i Echo Investment, maksymalizacja wykorzystania możliwości dostępnych na rynku, by wzmocnić pozycję rynkową obu stron oraz uniknięcie sytuacji, które mogą prowadzić do potencjalnych konfliktów interesów.

Zgodnie z postanowieniami umowy, Archicom zamierza skoncentrować się jedynie na działalności na rynku projektów mieszkaniowych, przy czym z możliwością rozszerzenia tej działalności poza Wrocław na inne wybrane miasta w Polsce. Echo Investment natomiast nie będzie realizować nowych projektów mieszkaniowych na terenie Wrocławia, z wyjątkiem projektów realizowanych w przyszłości we współpracy z Grupą Archicom. Ponadto na podstawie umowy, Echo Investment będzie świadczyć na rzecz Archicom i jego grupy kapitałowej usługi konsultingowe i doradcze oraz inne usługi strategiczne. Udzieli również wsparcia przy komercjalizacji i sprzedaży realizowanego przez Archicom projektu biurowego City 2 we Wrocławiu oraz przy komercjalizacji innych projektów o różnym charakterze, w tym historycznego budynku stanowiącego część projektu Kępa Mieszkańska we Wrocławiu.

## Podwyższenie maksymalnej wartości programu emisji obligacji oraz emisja obligacji

Archicom S.A. zawarł 4 lutego 2022 roku z mBankiem S.A. aneks do umowy programowej z 17 czerwca 2016 roku. Zgodnie z nim, program emisji obligacji Archicom S.A. został podwyższony z 250 mln zł do 350 mln zł łącznej maksymalnej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Obligacje emitowane w ramach tego programu będą proponowane do nabycia w sposób, który nie będzie wymagał sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego. Następnie, 16 marca 2022 roku Archicom S.A. wyemitował obligacje kuponowe serii M6/2022 na łączną kwotę 110 mln PLN. Są to dwuletnie, niezabezpieczone obligacje o wartości nominalnej 1 tys. zł każda. Mają zmienne oprocentowanie oparte o WIBOR 3M, powiększone o marżę odsetkową. Wypłata odsetek będzie następować w okresach trzymiesięcznych.

## Splata obligacji

Spółka w dniu 07 lutego 2022 spłaciła obligacje M5 w wysokości 78,5 mln zł.

## Udzielenie pożyczek w ramach Grupy Archicom

W 2021 roku w dniu 28 października została podpisana umowa pożyczki na kwotę 86 000 tys. zł między Archicom S.A. (pożyczkodawcą) a Archicom Loft Platinum 1 Sp. z o.o. (pożyczkobiorcą) w celu sfinansowania wpłaty zaliczki za zakup gruntu w Warszawie w rejonie ulic Domaniewskiej i Postępu. Oprocentowanie pożyczki wynosi WIBOR 3M +3,5%, termin spłaty ustalono na 31 grudnia 2020 roku. Szerzej udzielona pożyczka została opisana w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 6.33

Archicom S.A. zawarł 24 czerwca 2022 z Archicom Poznań Sp. z o.o. umowę o udzielenie długoterminowej pożyczki w wysokości 62,6 mln zł w celu zapłaty zaliczki na grunt w Poznaniu przy ul. Janickiego. Termin spłaty określono na 31 grudnia 2026 roku. Oprocentowanie wynosi WIBOR 3M+3,5%. Szczegółowo udzielona pożyczka została opisana w skróconym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 6.4.

## Wypłata dywidendy za 2021 rok (po dniu bilansowym)

Archicom S.A. w dniu 29 lipca 2022 roku wypłacił tytułem Dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową tj. kwotę w wysokości 3.593.848,02 zł (słownie: trzy miliony pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące osiemset czterdzieści osiem złotych 02/100), tj. w kwocie 0,14 zł (słownie: czternaście groszy) na 1 akcję. W podziale Dywidendy uczestniczy 25.670.343 akcje. Szczegółowo wypłata dywidendy został opisana w zdarzeniach po dniu bilansowym niniejszego sprawozdania finansowego w nocie 7.28.

## 7.5 Segmenty operacyjne

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

## 7.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W okresie porównywalnym nastąpiła utrata kontroli nad Archicom Studio Projekt sp. z o.o., wystąpienie przez Archicom S.A. (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz utrata kontroli nad Archicom Polska S.A. i jej spółkami zależnymi, co zostało opisane szerzej w sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2021 r.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym tj. od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. w strukturze Grupy Archicom nie doszło do zmian, które skutkowałyby uzyskaniem lub utratą kontroli nad jednostkami zależnymi.

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

## 7.7 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

**Tabela nr 1 – Inwestycje w jednostkach zależnych**

Nazwa Spółki	Opis	30.06.2022		31.12.2021	
		Wartość udziałów/akcji/wkładów	Kwota odpisu	Wartość udziałów/akcji/wkładów	Kwota odpisu
AD Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	2 149	-	2 149	-
Archicom Asset Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	2 730	-	2 730	-
Archicom Byczyńska 1 Sp. z o. o.	Udziały /akcje	880	-	880	-
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	Udziały /akcje	50	-	50	-
	odpis aktualizujący	-	50	-	40
Archicom Fin Sp. z o.o.	Udziały /akcje	43 867	-	43 867	-
Archicom Holding Sp. z o. o.	Udziały /akcje	147	-	147	-
Archicom Investment Sp. z o. o.	Udziały /akcje	7 090	-	7 090	-
	odpis aktualizujący	-	4 882	-	4 813
Archicom Jagodno Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	10 192	-	10 192	-
	odpis aktualizujący	-	9 467	-	9 467
Archicom Lofty Platinum 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	1 652	-	1 652	-
	odpis aktualizujący	-	1 652	-	1 652
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Udziały /akcje	4 929	-	4 929	-
Archicom Marina 3 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	21 051	-	21 051	-
Archicom Marina 4 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	335	-	335	-
	odpis aktualizujący	-	205	-	138
Archicom Marina 5 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	1 207	-	1 207	-

Archicom Nieruchomości Club House Sp. z o.o.	Udziały /akcje	500	-	500	-
	odpis aktualizujący	-	48	-	36
Archicom Nieruchomości 11 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 16 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	10	-	10	-
Archicom Nieruchomości JN2 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości JN3 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 2 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 4 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
	odpis aktualizujący	-	9	-	9
Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 7 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	2 003	-	2 003	-
Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Residential 2 Sp. z o. o.	Udziały /akcje	101 099	-	101 099	-
Archicom Residential Sp. z o. o.	Udziały /akcje	5 021	-	5 021	-
Archicom Nieruchomości Residential Sp. z o.o.	Udziały /akcje	57	-	57	-
Archicom Sp. z o.o.	Udziały /akcje	123	-	123	-
	odpis aktualizujący	-	99	-	99
Archicom Jagodno 5 Spzoo	Udziały /akcje	452	-	452	-
Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji SK	Udziały /akcje	42 297	-	42 297	-
Archicom Consulting sp. z o.o.	Udziały /akcje	2 848	-	2 848	-
Archicom RW Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. SK	Udziały /akcje	-	-	-	-
Bartoszewice 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 492	-	6 492	-
Archicom Polska S.A.	Udziały /akcje	-	-	-	-
P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	Udziały /akcje	8 280	-	8 280	-
Archicom Nieruchomości 20 Sp. z o.o. (dawniej Space Investment Sp. z o. o.)	Udziały /akcje	6 483	-	6 483	-
	odpis aktualizujący	-	6 483	-	6 483
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Udziały /akcje	548	-	548	-
Space Investment Strzegomska 3 Kamińskiego Sp. z o.o.	Udziały /akcje	355	-	355	-
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 941	-	6 941	-
TN Stabłowice 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	4 780	-	4 780	-
	odpis aktualizujący	-	1 739	-	-
Archicom Nieruchomości 19 Sp. z o.o. (dawniej AWM Sp. z o.o.)	Udziały /akcje	36	-	36	-

Opcje menadżerskie dla kadry kierowniczej GA	Opcje menadżerskie	376	968	-
<b>Suma końcowa</b>		<b>285 088</b>	<b>24 634</b>	<b>285 681</b>
		<b>260 455</b>	<b>262 944</b>	

**Tabela nr 2 – Zmiany wartości inwestycji w jednostkach zależnych**

Investycje w jednostkach zależnych	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Stan na początek okresu, w tym:	262 944	363 159
<b>Zwiększenia, w tym:</b>		
- nabycie	-	1 000
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>		
- sprzedaż/likwidacja	(592)	(89 597)
- odpis aktualizujący wartość	(1 897)	(11 618)
<b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>260 455</b>	<b>262 944</b>

Największy odpis został utworzony na udziały w TN Stabłowice Sp. z o.o. w związku ujemną różnicą wartości udziałów a aktywami netto. Z uwagi na nieistotność kwoty dokonano odpisu Spółka nie prezentuje dodatkowych ujawnień w tym zakresie wymaganym przez MSR 36.

## 7.8 Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

## 7.9 Wartości niematerialne

**Tabela nr 3 – Wartości niematerialne**

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Stan na 30.06.2022</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	<b>27 550</b>	<b>1 024</b>	<b>72</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>119</b>	<b>28 765</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(6 084)	(1 020)	(61)	-	-	-	(7 165)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>21 466</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>119</b>	<b>21 600</b>
<b>Stan na 31.12.2021</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	<b>27 550</b>	<b>1 009</b>	<b>72</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95</b>	<b>28 726</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(5 740)	(1 009)	(57)	-	-	-	(6 806)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>21 810</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95</b>	<b>21 920</b>

**Tabela nr 4 – Zmiany wartości niematerialnych**



Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<b>za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022</b>	<b>21 810</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95</b>	<b>21 920</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	16	-	-	-	24	40
Amortyzacja (-)	(344)	(12)	(4)	-	-	-	(360)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2022</b>	<b>21 466</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>119</b>	<b>21 600</b>
<b>za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021</b>	<b>22 499</b>	<b>1</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 524</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	2	-	-	95	97
Amortyzacja (-)	(689)	(1)	(11)	-	-	-	(701)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021</b>	<b>21 810</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95</b>	<b>21 920</b>

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest znak towarowy, którego wartość bilansowa na dzień 30.06.2022 wynosiła 21.466 tys. złotych (2021 rok: 21.810 tys. złotych). Pozostały okres amortyzacji tego składnika wynosi 31 lat.

W ostatnich latach miał miejsce lifting graficzny, dostosowujący jedynie treść wizualną do zmieniających się oczekiwań odbiorców.

Znak po liftingu łączy tradycję i jakość z nowoczesnością i dynamiką współczesnego miasta. Siła przekazu skoncentrowana na pierwotnym, architektonicznym charakterze marki, jednakże przy jednoczesnym zachowaniu cech obecnych standardów deweloperskich.

Rozwiązanie typograficzne doskonale uosabia wartości (DNA) firmy, jako prekursora najlepszych rozwiązań budowlanych czy urbanistycznych.

Barwy korporacyjne nawiązują do pierwotnej identyfikacji firmy, ale zostały mocno rozjaśnione, przez co znak jest lżejszy i dużo bardziej przyjazny – natomiast nadal obracamy się w podobnej palecie barw, a obok elementu graficznego pozostała dotychczasowa nazwa grupy – „Archicom”.

**Tabela nr 5 - Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w sprawozdaniu z wyniku**

Wyszczególnienie	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Koszt własny sprzedaży	344	689
Koszty ogólnego zarządu	16	12
<b>Amortyzacja wartości niematerialnych razem</b>	<b>360</b>	<b>701</b>

## 7.10 Rzeczowe aktywa trwałe

Tabela nr 6 – Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
<b>Stan na 30.06.2022</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	-	16 666	1 392	561	1 456	-	20 075
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(3 538)	(852)	(172)	(737)	-	(5 299)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	-	13 128	540	389	719	-	14 776
<b>Stan na 31.12.2021</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	-	14 256	1 329	366	1 457	-	17 407
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(2 758)	(713)	(111)	(620)	-	(4 201)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	-	11 498	616	255	837	-	13 206

Tabela nr 7 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
<b>za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022</b>	-	11 498	616	255	837	-	13 206
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	2 410	107	195	11	-	2 723
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(5)	-	(8)	-	(13)
Amortyzacja (-)	-	(780)	(178)	(61)	(121)	-	(1 140)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2022</b>	-	13 128	540	389	719	-	14 776
<b>za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021</b>	-	8 934	751	212	909	-	10 805
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	3 821	152	143	184	-	4 300
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(42)	(18)	(1)	-	(62)
Amortyzacja (-)	-	(1 257)	(245)	(82)	(254)	-	(1 838)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021</b>	-	11 498	616	255	837	-	13 206

Amortyzacja za okres od 01.01 do 30.06.2022 rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach sprawozdania z wyniku:

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2021
Koszty ogólnego zarządu	1 140	836
<b>Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>1 140</b>	<b>836</b>

Na dzień 30.06.2022 rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w pkt 7.13.

## 7.11 Aktywa w leasingu

### Leasing wg MSSF16

Spółka posiada umowy najmu rozliczane wg MSSF 16 i ujmowane jako rzeczowe aktywa trwałe w pozycji Budynki i budowle. Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2022 wynosiła 15 358 tys. złotych (2021 rok: 12 857 tys. złotych) a skumulowana wartość umorzenia wynosiła na dzień 30.06.2022 3 341 tys. złotych (2021 rok: 2 594 tys. złotych). Suma odsetek leasingowych ujętych w wyniku finansowym w pozycji koszty finansowe wyniosła 591 tys. zł w okresie od 01.01.2022 do 30.06.2022 (2021 rok: 1 156 tys. złotych). Wartość zobowiązania leasingowego długo- i krótkoterminowego na dzień 30.06.2022 wynosiła 20 065 tys. złotych (2021 rok: 19 094 tys. złotych). Głównym tytułem jest umowa najmu powierzchni biurowej w budynku biurowym przy ul. Traugutta 45 we Wrocławiu. Umowa obowiązuje do stycznia 2030 roku.

## 7.12 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne nie występują.

## 7.13 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

### Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Tabela nr 9 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
<b>Stan na 30.06.2022</b>						
<b>Aktywa trwałe:</b>						
Należności i pożyczki	569 635	-	-	-	-	569 635
Leasing finansowy	-	-	-	-	4 530	4 530
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	36 938	-	-	-	-	36 938
<b>Aktywa obrotowe:</b>						

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	60 445	-	-	-	75	60 520
Leasing finansowy	-	-	-	-	859	859
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	347	-	-	-	-	347
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	75 886	-	-	-	-	75 886
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>743 251</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 464</b>	<b>748 715</b>

#### Stan na 31.12.2021

##### Aktywa trwale:

Należności i pożyczki (dane przekształcone)	561 070	-	-	-	-	561 070
Leasing finansowy	-	-	-	-	6 003	6 003
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 353	-	-	-	-	37 353

##### Aktywa obrotowe:

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 099	-	-	-	104	21 203
Leasing finansowy	-	-	-	-	891	891
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 648	-	-	-	-	35 648
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>655 170</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 998</b>	<b>662 168</b>

Spółka kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

**Tabela nr 10 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9**

Wyszczególnienie				Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
<b>Stan na 30.06.2022</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	291 712	-	-	291 712
Leasing	-	-	16 759	16 759
Pozostałe zobowiązania	1 796	-	-	1 796
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 994	-	816	5 810
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	114 039	-	-	114 039
Leasing	-	-	3 305	3 305
<b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>	<b>412 541</b>	<b>-</b>	<b>20 880</b>	<b>433 421</b>
<b>Stan na 31.12.2021</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne dane przekształcone	242 557	-	-	242 557
Leasing	-	-	16 549	16 549
Pozostałe zobowiązania	201	-	-	201
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>				

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 743	-	3 726	7 469
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne dane przekształcone	129 941	-	-	129 941
Leasing	-	-	2 544	2 544
<b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>	<b>376 442</b>	<b>-</b>	<b>22 819</b>	<b>399 261</b>

## Należności i pożyczki

Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji.

W części krótkoterminowej Spółka, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w pkt 7.16.

**Tabela nr 11 – Należności i pożyczki**

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021
		<b>dane przekształcone</b>
<b>Aktywa trwale:</b>		
Należności	1 187	55 337
Pożyczki	568 448	505 733
Należności i pożyczki długoterminowe	569 635	561 070
<b>Aktywa obrotowe:</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	60 520	21 203
Pożyczki	-	-
<b>Należności i pożyczki, w tym:</b>	<b>630 155</b>	<b>582 273</b>
należności	61 707	76 540
pożyczki	568 448	505 733

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz Tabela 19 dotycząca wartości godziwej).

**Tabela nr 12 – Charakterystyka zestawienia pożyczek udzielonych**

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
<b>Stan na 30.06.2022</b>					
Pożyczki udzielone w Grupie GA	PLN		567 868	WIBOR 3M + marża	2024-2032r.
Pożyczki udzielone w Grupie GA	EUR	128	581	EURIBOR + marża	
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2022</b>		<b>128</b>	<b>568 449</b>		

**Stan na 31.12.2021**

Pożyczki udzielone w Grupie GA dane przekształcone	PLN	505 733	WIBOR 3M + marża	2024-2025r.
<b>Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2021</b>		<b>505 733</b>		

Na dzień 30.06.2022 pożyczki udzielone w PLN o wartości bilansowej 568 448 tys. złotych (2021 rok: 505 733 tys. złotych) oprocentowane były zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o WIBOR 3M z narzutem marży 3,5%. Pożyczki udzielone w walucie oprocentowane są w oparciu o EURIBOR z narzutem 3,5%

Terminy spłaty pożyczek przypadają pomiędzy 2024 oraz 2032 rokiem.

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

**Tabela nr 13 – Zmiany pożyczek udzielonych**

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01.do 30.06.2021
		<b>dane przekształcone</b>
<b>Wartość brutto</b>		
Saldo na początek okresu	517 782	560 033
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	94 698	70 925
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	22 743	12 266
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(58 382)	(101 233)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-
Inne zmiany	35	-
Wartość brutto na koniec okresu	576 876	541 991
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>		
Saldo na początek okresu	(12 050)	(11 033)
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	885	(1 016)
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(4 506)	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(8 428)	(12 050)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>568 448</b>	<b>529 941</b>

## Pochodne instrumenty finansowe

Spółka nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych

## Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

W pierwszym półroczu 2022 roku oraz po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytowych i emisji obligacji. Spółka terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów kredytowych i warunków emisji obligacji.

Umowy przewidują obowiązki spełnienia standardowych w tego typu zobowiązaniach warunków, w tym w szczególności:

- Dla wyemitowanych serii obligacji – utrzymanie zdefiniowanego w warunkach emisji wskaźnika zadłużenia na poziomie nie wyższym niż 0,9.
- Dla kredytu w rachunku bieżącym Archicom S.A., którego wykorzystanie na dzień bilansowy wynosi 0 zł – utrzymanie na poziomach ustalonych z bankiem udzielającym kredytu, zdefiniowanych w umowie kredytowej:
  - wskaźnika LTV;
  - wskaźnika dług netto/EBITDA,
  - wskaźnik długu netto/kapitały własne.

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

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

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
		dane przekształcone		dane przekształcone
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Pożyczki	-	-	181 712	181 559
Dłużne papiery wartościowe	114 039	129 930	110 000	60 998
Pozostałe	-	11	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	114 039	129 941	291 712	242 557
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem</b>	<b>114 039</b>	<b>129 941</b>	<b>291 712</b>	<b>242 557</b>

Spółka ma otwartą linię kredytową w rachunku bieżącym w PKO BP. Limit wynosi 80mln zł. Na dzień bilansowy wykorzystanie wynosi 0,00 zł.

Spółka nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w Tabeli nr 19.

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

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

Wyszczególnienie	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
<b>Stan na 30.06.2022</b>							

Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	62 486	62 486	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 944	50 944	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	15.03.2024	-	110 601	601	110 000
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2024-2025r.	-	181 712	-	181 712
pozostałe	PLN			-	8	8	-
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.06.2022</b>				<b>-</b>	<b>405 751</b>	<b>114 039</b>	<b>291 712</b>
<b>Stan na 31.12.2021</b>		<b>dane przekształcone</b>					
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	60 998	-	60 998
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 696	50 696	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	07.02.2022	-	79 234	79 234	-
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2021-2024r.	-	181 559	-	181 559
karta kredytowa	PLN			-	11	11	-
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2021</b>				<b>-</b>	<b>372 498</b>	<b>129 941</b>	<b>242 557</b>

## Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Tabela nr 16 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

<b>ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ</b>	
<b>Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu</b>	<b>Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek</b>
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 IV kwartale 2021 obligacje zostały w całości spłacone; wnioski o wykreślenie hipotek zostały złożone w I kwartale 2022). Na dzień podpisania sprawozdania hipoteka nie została wykreślona.
Umowa numer 02 1440 1156 0000 0000 0544 5558 Kredytu w rachunku bieżącym	Hipoteka umowna łączna do kwoty 120.000.000 zł ustanowiona na nieruchomościach gruntowych spółek z Grupy Archicom. (hipoteka I - w IV kwartale 2021 złożono wniosek o wpis hipoteki, w I kwartale 2022 hipoteka została wpisana) (hipoteka II - w II kwartale 2022 złożono wniosek o wpis hipoteki).

Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

### Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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



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

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2022		31.12.2021	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>dane przekształcone</b>				
<b>Aktywa:</b>				
Pożyczki	491 108	568 448	473 908	505 733
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	61 706	61 706	76 540	76 540
Należności leasingowe	5 389	5 389	6 894	6 894
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych (notowane na Catalyst)	32 355	37 285	35 486	37 353
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	75 886	75 886	35 648	35 648
<b>Zobowiązania:</b>				
Pożyczki	163 806	181 712	174 527	181 559
Dłużne papiery wartościowe	221 534	224 039	189 415	190 939
Leasing finansowy	20 064	20 064	19 093	19 093
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7 606	7 606	7 670	7 670

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

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

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

Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela pożyczek oraz należności. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umów MSSF15 zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Dla udzielonych pożyczek Spółka uznaje, że mają one niskie ryzyko kredytowe, jeżeli nie są przeterminowane na dzień oceny, pożyczkobiorca potwierdził saldo wierzytelności oraz sytuacja finansowa pożyczkobiorcy i wynik oczekiwany na realizowanych projektach pozwalają na spłatę pożyczki i klasyfikuje je do Stopnia 1. Dla zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji (pełniących definicję gwarancji finansowych) Spółka przyjmuje, że ryzyko kredytowe jest niskie, jeżeli sytuacja finansowa spółek, którym zostało udzielone poręczenie i gwarancję, oceniona na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych i prognoz, nie budzi obaw. Przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności ujęcia odpisu.

Zmiany warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej, które mają wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki, niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy po koszcie zamortyzowanym.

Informacje na temat warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za I półrocze 2022 r.

Ocenie podlegają budżety poszczególnych projektów inwestycyjnych, prawdopodobieństwo materializacji określonych w gwarancjach ryzyk (dla ryzyk pozostających pod kontrolą Spółki lub spółek zależnych) oraz standing finansowy podmiotów zewnętrznych. Przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności ujęcia odpisów na oczekiwane straty kredytowe.

Szczegółowe zestawienie udzielonych poręczeń i gwarancji wykazano w punkcie 4.4. Sprawozdania Zarządu z działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za I półrocze 2022 roku.

	<b>30.06.2022</b>
Poręczenie spłaty zobowiązań	39 000
Gwarancje udzielone	51 231
<b>Gwarancje finansowe razem</b>	<b>90 231</b>

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

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

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

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

##### **Wyplacone pożyczki, notowane papiery dłużne**

Wartość godziwa pożyczek otrzymanych o zmiennym oprocentowaniu ustala się w oparciu o risk free rate odpowiedni dla okresu zapadalności oraz kosztu długu pomniejszając o marżę obligacji Archicom S.A.

Wartość godziwa pożyczek udzielonych o zmiennym oprocentowaniu ustala się w oparciu o risk free rate odpowiedni dla okresu zapadalności oraz ryzyko kredytowe dla pożyczkodawcy. Spółka w tym przypadku przyjmuje marżę obligacji Archicom.

Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane notowane papiery dłużne

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

Wszystkie wyplacone oraz otrzymane pożyczki i kredyty w okresie objętym sprawozdaniem finansowym były pozycjami o zmiennym oprocentowaniu.

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

##### **Przekwalifikowanie**

Grupa Kapitałowa nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy stosowaną dotychczas metodą zamortyzowanego kosztu a wyceną według wartości godziwej lub według ceny nabycia.

## Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 30.06.2022 Spółka nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej w odniesieniu do paragrafu 3.2.15 MSSF 9.

## Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

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

## 7.14 Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy

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

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021 (dane przekształcone)
<b>Stan na początek okresu:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 537	8 942
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 346	8 821
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>(5 809)</b>	<b>121</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>		
Wynik (+/-)	(202)	(5 930)
<b>Stan na koniec okresu:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	5 537
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (*)	6 011	11 346
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu</b>	<b>(6 011)</b>	<b>(5 809)</b>

Tabela nr 19 – Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:	Saldo na koniec okresu
		wynik	
<b>Stan na 30.06.2022</b>			
<b>Aktywa:</b>			
Pozostałe aktywa	280	(226)	54
<b>Zobowiązania:</b>			
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	118	56	174
Pozostałe rezerwy	16	301	317
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 627	184	3 811
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 184	1 906	3 090
Inne zobowiązania	-	365	365
<b>Inne:</b>			

Nierozliczone straty podatkowe	311	2 869	3 180
<b>Razem</b>	<b>5 537</b>	<b>5 456</b>	<b>10 993</b>
<b>Stan na 31.12.2021</b>			
<b>Aktywa: dane przekształcone</b>			
Pozostałe aktywa	161	119	280
<b>Zobowiązania:</b>			
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	145	(27)	118
Pozostałe rezerwy	198	(182)	16
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 665	(38)	3 627
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	3 890	(2 706)	1 184
Inne zobowiązania	800	(800)	-
<b>Inne:</b>			
Nierozliczone straty podatkowe	82	229	311
<b>Razem</b>	<b>8 942</b>	<b>(3 405)</b>	<b>5 537</b>

Tabela nr 20 – Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana	Saldo na koniec okresu
		stanu: wynik	
<b>Stan na 30.06.2022</b>			
<b>Aktywa:</b>			
Wartości niematerialne	1 790	1 592	3 382
Rzeczowe aktywa trwałe	1 948	357	2 305
Pozostałe aktywa - pożyczki	7 315	3 412	10 727
<b>Zobowiązania:</b>			
Inne zobowiązania	293	297	590
<b>Razem</b>	<b>11 346</b>	<b>5 658</b>	<b>17 004</b>
<b>Stan na 31.12.2021</b>			
<b>Aktywa: dane przekształcone</b>			
Wartości niematerialne	1 921	(131)	1 790
Rzeczowe aktywa trwałe	1 454	494	1 948
Pozostałe aktywa - pożyczki	5 446	1 869	7 315
<b>Zobowiązania:</b>			
Inne zobowiązania	-	293	293
<b>Razem</b>	<b>8 821</b>	<b>2 525</b>	<b>11 346</b>

Spółka, utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 30.06.2022 wynosi 10 993 tys. złotych (2021 rok: 5 537 tys. złotych). Największą pozycję stanowi aktywo od straty podatkowej 3 180 tys. zł. Podstawą ujęcia aktywa na odroczonego podatku dochodowego od straty podatkowej jest prognoza wyników za 2022 rok oraz kolejne lata.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku spółka skompensowała aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Biorąc pod uwagę, nieistotny w ocenie Zarządu, wpływ na dane okresu porównywalnego, nie zmieniono danych na 31.12.2021 ani na 01.01.2021. W okresie sprawozdawczym zwiększyło się aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 5 456 tys. zł, a zmiana rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosła 5 658 tys. zł.

## 7.15 Zapasy

Tabela nr 21 – Zapasy

	30.06.2022	31.12.2021
Półprodukty i produkcja w toku	168	145
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>168</b>	<b>145</b>

Na dzień bilansowy pozostaje produkcja w toku, związana z formalną obsługą inwestycji mieszkaniowych w wysokości 168 tys. zł.

## 7.16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Należności długoterminowe:

Tabela nr 22 – Należności długoterminowe

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021
		dane przekształcone
Kaucje wpłacone z innych tytułów	22	12
Pozostałe należności	1 165	55 324
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>1 187</b>	<b>55 336</b>

Główną pozycją długoterminowych należności jest udzielona gwarancja.

Należności krótkoterminowe:

Tabela nr 23 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021
<b>Aktywa finansowe (MSSF 9):</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	60 483	21 077
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(65)	(1)

<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>60 418</b>	<b>21 076</b>
Inne należności	27	26
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	(3)
<b>Pozostałe należności finansowe netto</b>	<b>27</b>	<b>23</b>
<b>Należności finansowe</b>	<b>60 445</b>	<b>21 099</b>
<b>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</b>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	37	66
Przedpłaty i zaliczki	38	38
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>75</b>	<b>104</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>60 520</b>	<b>21 203</b>

Przeważającą kwotą z pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług” stanowi należności od byłych Właścicieli z transakcji sprzedaży Archicom Polska S.A. Termin zapadalności tej należności przypada na dzień 15 czerwca 2023 roku. Szczegóły transakcji zostały opisane w rocznym sprawozdaniu finansowym kończącym rok 2021.

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz Tabela nr 17).

**Tabela nr 24 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>od 01.01 do 30.06.2022</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2021</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	65	-
Odpisy wykorzystane (-)	(4)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>65</b>	<b>4</b>

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

**Tabela nr 25 – Analiza wiekowania zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem aktualizacyjnym**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>30.06.2022</b>		<b>31.12.2021</b>	
	<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>Pozostałe należności finansowe</b>	<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>Pozostałe należności finansowe</b>
<b>Należności krótkoterminowe zaległe:</b>				
do 1 miesiąca	83	-	1	-
od 1 do 6 miesięcy	-	-	2	-
od 6 do 12 miesięcy	-	-	15	-
powyżej roku	-	-	8	-
<b>Zaległe należności finansowe</b>	<b>83</b>	<b>-</b>	<b>26</b>	<b>-</b>

## 7.17 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tabela nr 26 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	65 460	24 718
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	10 419	10 892
Inne	7	38
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>75 886</b>	<b>35 648</b>

Na dzień 30.06.2022 środki pieniężne w wysokości 7tys. zł podlegały ograniczeniom w dysponowaniu.

Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w pkt. 7.13.

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

## 7.18 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Nie dotyczy.

## 7.19 Kapitał własny

Tabela nr 27 – Kapitał podstawowy

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021
Liczba akcji	25 670 343	25 670 343
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>256 703 430</b>	<b>256 703 430</b>

Na dzień 30.06.2022 kapitał podstawowy Spółki wynosił 256.703.430 złotych (2021 rok: 256.703.430 złotych) i dzielił się na 25.670.343 akcji. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy jednak nie każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Na każdą akcję serii B1 (6.207.502 szt.) przypadają 2 (dwa) głosy, pozostałe akcje uprawnione są do jednego głosu każda.

Tabela nr 28 – Zestawienie zmian w kapitale podstawowym

Akcje wyemitowane i w pełni opłacone		
Liczba akcji na początek okresu	25 670 343	25 670 343
Emisja akcji	-	-
Umorzenie akcji	-	-
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>25 670 343</b>	<b>25 670 343</b>

Struktura akcjonariatu na dzień bilansowy:

Posiadacz akcji stan na 30.06.2022	Liczba akcji	Udział w kapi- tale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Echo Investment S.A., w tym:	16 945 489	66,01%	21 039 377	66,00%
bezpośrednio	2	0,00%	2	0,00%
pośrednio, poprzez:	16 945 487	66,01%	21 039 375	66,00%
DKR Echo Investment sp. z o.o., w tym:	12 101 537	47,14%	16 195 425	50,80%
seria: A	8 007 649	31,19%	8 007 649	25,12%
seria: B1	4 093 888	15,95%	8 187 776	25,68%
DKR Echo Invest S. A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
DKRA sp. z o.o., w tym:	2 132 964	8,31%	4 246 578	13,32%
seria: A	19 350	0,08%	19 350	0,06%
seria: B1	2 113 614	8,23%	4 227 228	13,26%
Aviva OFE Aviva Santander	3 637 000	14,17%	3 637 000	11,41%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	2 954 890	11,51%	2 954 890	9,27%
<b>RAZEM:</b>	<b>25 670 343</b>	<b>100,00%</b>	<b>31 877 845</b>	<b>100,00%</b>

**Struktura akcjonariatu na dzień podpisania sprawozdania finansowego:**

Posiadacz akcji stan na dzień podpisania sprawozdania finansowego	Liczba akcji	Udział w kapi- tale zakładowym (%)	Liczba gło- sów na WZ	Udział w ogól- nej liczbie gło- sów na WZ (%)
Echo Investment S.A., w tym:	16 945 489	66,01%	21 039 377	66,00%
bezpośrednio	2	0,00%	2	0,00%
pośrednio, poprzez:	16 945 487	66,01%	21 039 375	66,00%
DKR Echo Investment sp. z o.o., w tym:	12 101 537	47,14%	16 195 425	50,80%
seria: A	8 007 649	31,19%	8 007 649	25,12%
seria: B1	4 093 888	15,95%	8 187 776	25,68%
DKR Echo Invest S. A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
DKRA sp. z o.o., w tym:	2 132 964	8,31%	4 246 578	13,32%
seria: A	19 350	0,08%	19 350	0,06%
seria: B1	2 113 614	8,23%	4 227 228	13,26%
Aviva OFE Aviva Santander	3 637 000	14,17%	3 637 000	11,41%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	2 954 890	11,51%	2 954 890	9,27%
<b>RAZEM:</b>	<b>25 670 343</b>	<b>100,00%</b>	<b>31 877 845</b>	<b>100,00%</b>



## 7.20 Świadczenia pracownicze

Tabela nr 29 – Koszty świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	30.06.2022	30.06.2021
Koszty wynagrodzeń	9 716	7 117
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 436	911
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>11 152</b>	<b>8 028</b>

Tabela nr 30 – Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy krótko-terminowe		Zobowiązania i rezerwy długo-terminowe	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</b>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 605	2 903	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	669	832	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	870	616	-	-
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>4 144</b>	<b>4 351</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Długoterminowe świadczenia pracownicze:</b>				
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	0	43	3
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	0	0	43	3
<b>Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>4 144</b>	<b>4 351</b>	<b>43</b>	<b>3</b>

Tabela nr 31 – Zmiana wartości innych długoterminowych świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2022</b>				
Stan na początek okresu	-	3	-	3
Zmiany ujęte w wyniku:				
Ponowna wycena zobowiązania	-	40	-	40
<b>Wartość bieżąca rezerw na dzień 30.06.2022 roku</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	<b>43</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2021</b>				
Stan na początek okresu	-	260	-	260
Zmiany ujęte w wyniku:				
Ponowna wycena zobowiązania	-	(257)	-	(257)
<b>Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2021</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

## 7.21 Pozostałe rezerwy

Tabela nr 32 – Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Inne rezerwy	1 671	89	-	-
<b>Pozostałe rezerwy razem</b>	<b>1 671</b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabela nr 33 – Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	rezerwy w okresie	Razem
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2022</b>		
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>89</b>	<b>89</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	3 936	3 936
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(168)	(168)
Wykorzystanie rezerw (-)	(2 186)	(2 186)
<b>Stan rezerw na dzień 30.06.2022 roku</b>	<b>1 671</b>	<b>1 671</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2021</b>		
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1 044</b>	<b>1 044</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	509	509
Wykorzystanie rezerw (-)	(1 465)	(1 465)
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2021</b>	<b>89</b>	<b>89</b>

## 7.22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania przedstawiają się następująco:

Tabela nr 34 – Pozostałe zobowiązania długoterminowe

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021
Inne zobowiązania finansowe	1 796	201
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>1 796</b>	<b>201</b>

Najwyższą kwotę zobowiązań finansowych stanowią zobowiązania długoterminowe z tytułu udzielenia poręczeń w kwocie 1 629tys. zł

Tabela nr 35 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021
<b>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 964	3 716
Inne zobowiązania finansowe	30	27
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>4 994</b>	<b>3 743</b>
<b>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</b>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	816	3 726
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>816</b>	<b>3 726</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>5 810</b>	<b>7 469</b>

Zobowiązania z tytułu bieżących dostaw i usług stanowią 4 964 tys. zł. Inne zobowiązania wynoszą 30 tys. zł na dzień bilansowy.

## 7.23 Rozliczenia międzyokresowe

Tabela nr 36 – Rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Rozliczenia międzyokresowe czynne				
Inne koszty opłacone z góry	539	123	196	576
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>539</b>	<b>123</b>	<b>196</b>	<b>576</b>
Rozliczenia międzyokresowe bierne				
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 7.24 Przychody i koszty operacyjne

Tabela nr 37 – Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.- 30.06.2022	30.06.2021
Amortyzacja	1 500	1 200
Świadczenia pracownicze	11 152	8 028
Zużycie materiałów i energii	128	120
Usługi obce	10 377	3 582
Podatki i opłaty	579	708
Pozostałe koszty rodzajowe	312	130
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>24 048</b>	<b>13 768</b>
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(24)	(64)
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu</b>	<b>24 024</b>	<b>13 704</b>

Tabela nr 38 – Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2022 (*)	01.04.- 30.06.2021 (*)
		dane przekształcone		dane przekształcone
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	9	-	5
Pozostałe przychody operacyjne	2 269	5 411	825	4 404
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności	4 506	-	4 506	-
Naliczone oraz otrzymane kary i odszkodowania	9		9	
Refaktury	134	236	59	62
Inne przychody operacyjne	854	29	854	14
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>7 772</b>	<b>5 685</b>	<b>6 253</b>	<b>4 485</b>

Tabela nr 39 – Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2022 (*)	01.04.- 30.06.2021 (*)
		dane prze- kształcone		dane przekształcone
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	9	-	-	-
Odpisy z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	2 349	-	2 349	-
Inne koszty operacyjne	905	5 795	719	5 018
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>3 263</b>	<b>5 795</b>	<b>3 068</b>	<b>5 018</b>

## 7.25 Przychody i koszty finansowe

Tabela nr 40 – Przychody finansowe

Wyszczególnienie	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2022 (*)	01.04.- 30.06.2021(*)
		dane prze- kształcone		dane przekształ- cone
Odsetki od lokat i leasingu	498	293	404	127
Inne przychody finansowe	606	1 001	606	980
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>1 104</b>	<b>1 294</b>	<b>1 010</b>	<b>1 107</b>

(\*) dane nie podlegające przeglądowi

Tabela nr 41 – Koszty finansowe

Wyszczególnienie	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2022 (*)	01.04.- 30.06.2021 (*)
------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------------	------------------------------

		dane prze- kształcone	dane prze- kształcone	dane prze- kształcone
Odsetki od zobowiązań z tyt. kredytów, pożyczek i obligacji	15 949	7 600	9 612	4 027
Zobowiązania z tyt. leasingu	591	576	299	287
Zyski i straty z tytułu różnic kursowych	71	421	21	-
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji	62	-	62	-
Inne koszty finansowe	402	568	187	535
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>17 075</b>	<b>9 165</b>	<b>10 181</b>	<b>4 849</b>

(\*) dane nie podlegające przeglądowi

1

## 7.26 Podatek dochodowy

Tabela nr 42a – Wpływ podatku dochodowego na wynik

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2021 dane prze- kształcone
<b>Podatek bieżący</b>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	13	5 584
<b>Podatek bieżący razem</b>	<b>13</b>	<b>5 584</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	202	4 170
<b>Podatek odroczony razem</b>	<b>202</b>	<b>4 170</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>215</b>	<b>9 754</b>

Tabela nr 42b – Zastosowana stawka podatkowa

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2021 dane prze- kształcone
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>56 405</b>	<b>74 278</b>
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19,0%	19,0%
Podatek dochodowy według stawki krajowej Spółki	10 717	14 113
<b>Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy</b>	<b>10 717</b>	<b>14 113</b>
<b>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu</b>		
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(12 169)	(4 485)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 022	-
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	-	127
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	165	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	480	-

Uzgodnienia podatku razem	(10 502)	(4 358)
Podatek dochodowy	215	9 754
Zastosowana stawka podatkowa	0,38%	13,13%

## 7.27 Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15

Tabela nr 43 – Aktywa z tytułu umów na korzystanie ze znaku towarowego

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021
Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15	3 111	-
<b>Aktywa</b>	<b>3 111</b>	<b>-</b>

Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15 stanowią rezerwy na przyszłe wynagrodzenie z tytułu użytkowania znaku towarowego. Spółka obciąża spółki z Grupy Archicom wspomnianym wynagrodzeniem na koniec każdego roku, zgodnie z zapisami zawartych umów.

## 7.28 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Tabela nr 44 – Zysk na jedną akcję

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2021
		<b>dane przekształcone</b>
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
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
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	56 190	64 524
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,19	2,51
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,19	2,51
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-

## Dywidenda z zysku 2021

W dniu 17 maja 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę, zgodnie z którą postanowił przedłożyć Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą Spółki, wniosek Zarządu w sprawie proponowanego podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2021 w wysokości 70 146 818,53 zł wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2021, w następujący sposób:

- zysk w kwocie 35.257.073,34 zł (słownie: trzydzieści pięć milionów dwieście pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemdziesiąt trzy złote 34/100) przeznaczyć do podziału między wszystkich akcjonariuszy Spółki na zasadach określonych w pkt. 3 - 5 poniżej („Zysk Przeznaczony do Podziału”);

2. zysk w kwocie 34.889.745,19 zł (słownie: trzydzieści cztery miliony osiemset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści pięć złotych 19/100) przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki;

3. zysk Przeznaczony do Podziału powiększony o kwotę 168.000,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych), zgromadzoną na kapitale rezerwowym Spółki (przeznaczonym na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy zgodnie z uchwałą 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku), co stanowi łącznie kwotę 35.425.073,34 zł (słownie: trzydzieści pięć milionów czterysta dwadzieścia pięć tysięcy siedemdziesiąt trzy złote 34/100), przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 1,38 zł (słownie: jeden złoty trzydzieści osiem groszy) na 1 akcję;

4. zaliczyć na poczet Dywidendy kwotę 31.831.225,32 zł (słownie: trzydzieści jeden milionów osiemset trzydzieści jeden tysięcy dwieście dwadzieścia pięć złotych 32/100) wypłaconą przez Spółkę w dniu 26 listopada 2021 roku tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2021 na mocy uchwały Zarządu Spółki nr 72/07/X/2021 z dnia 7 października 2021 r. („Zaliczka Dywidendowa”) tj. w kwocie 1,24 zł (słownie: jeden złoty dwadzieścia cztery grosze) na 1 akcję;

5. wypłacić tytułem Dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową tj. kwotę w wysokości 3.593.848,02 zł (słownie: trzy miliony pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące osiemset czterdzieści osiem złotych 02/100), tj. w kwocie 0,14 zł (słownie: czternaście groszy) na 1 akcję. W podziale Dywidendy uczestniczy 25.670.343 akcje.

W dniu 23 czerwca 2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom Spółka Akcyjna Uchwałą nr 25/06/2022 postanowiło podzielić zysk wykazany w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2022 zgodnie z propozycją Zarządu.

## 7.29 Przepływy pieniężne

W celu ustalenia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej dokonano następujących korekt zysku (straty) przed opodatkowaniem:

Spółka dla celów sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Wpływ na różnicę w wartości środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych mając:

**Tabela 45 – Sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Wyszczególnienie	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	75 886	(43 427)
Korekty:		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	155	303
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)	-	-
Inne	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF</b>	<b>76 041</b>	<b>(43 124)</b>

## 7.30 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane ze Spółką obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki zależne oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Spółka zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki na każdym szczeblu grupy kapitałowej, do której należy Spółka.

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Spółka zalicza:

- DKR Echo Invest S.A.
- DKR Echo Investment sp. z o.o. – jednostka dominująca wobec Archicom S.A.

- Echo Investment S.A. – jednostka Grupa wobec DKR Echo Investment sp. z o.o. i DKR Echo Invest S.A.
- Pozostałe spółki należące do grupy kapitałowej Echo Investment S.A.

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza:

- Waldemar Olbryk
- Agata Skowrońska-Domańska
- Rafał Zboch
- Tomasz Sujak
- Nicklas Lindberg
- Maciej Drozd
- Małgorzata Turek
- Rafał Mazurczak
- Konrad Płochocki
- Marek Gabryjelski

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin i bliskie osoby fizyczne kluczowego personelu kierowniczego. Przez członków rodziny rozumie się – dzieci, małżonka, partnera życiowego oraz osoby pozostające na utrzymaniu, a także dzieci oraz osoby pozostające na utrzymaniu małżonka lub partnera życiowego.

## Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki przedstawiono w nocie nr 7.34.

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

## Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Tabela nr 46 – Transakcje z jednostkami zależnymi oraz z pozostałymi podmiotami powiązаныmi – sprzedaż usług

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży usług		Należności	
	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2021	30.06.2022	31.12.2021
<b>Sprzedaż do:</b>				
Jednostki dominującej	-	3 268	-	-
Jednostki zależnej	11 076	13 816	7 744	26 878
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	11	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	3	1 376	5	165
<b>Razem</b>	<b>11 079</b>	<b>18 460</b>	<b>7 760</b>	<b>27 043</b>



W okresie od 01.01. do 30.06.2022 roku Spółka dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych na kwotę 11 079 tys. złotych (2021: 38 809 tys. złotych). Saldo należności z tego tytułu wynosiło na 30.06.2022 rok 7 760 tys. złotych (31.12.2021 rok 27 043 tys. złotych).

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

**Tabela nr 47 – Transakcje z jednostkami powiązаныmi oraz z pozostałymi podmiotami powiązаныmi – zakup**

Wyszczególnienie	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2021	30.06.2022	31.12.2021
<b>Zakup od:</b>				
Jednostki dominującej	3 065	-	1 549	-
Jednostki zależnej	1 919	1 337	2 135	2 043
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	21	113	4	26
<b>Razem</b>	<b>5 005</b>	<b>1 450</b>	<b>3 688</b>	<b>2 069</b>

W okresie od 01.01. do 30.06.2022 roku Spółka dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych, kluczowego personelu kierowniczego oraz pozostałych podmiotów powiązanych na kwotę 4 851 tys. złotych (2021: 3 656 tys. złotych). Saldo zobowiązań z tego tytułu wynosiło na 30.06.2022 2 140 tys. złotych (31.12.2021 rok 2 069 tys. złotych).

**Tabela nr 48 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone**

Wyszczególnienie	od 01.01. do 30.06.2022	30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01. do 30.06.2021	30.06.2021 dane przekształcone	od 01.01 do 30.06.2021 dane przekształcone
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	przychody z odsetek	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	przychody z odsetek
<b>Pożyczki udzielone:</b>						
Jednostce dominującej	-	-	-	320	321	1
Jednostce zależnej	94 698	576 876	22 743	70 925	540 505	12 553
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	1 160	1 165	5
<b>Razem</b>	<b>94 698</b>	<b>576 876</b>	<b>22 743</b>	<b>72 405</b>	<b>541 991</b>	<b>12 559</b>

Tabela nr 49 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

Wyszczególnienie	od 01.01. do 30.06.2022	30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01. do 30.06.2021	30.06.2021 dane przekształ- cone	od 01.01 do 30.06.2021 dane przekształcone
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty z od- setek	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty z od- setek
<b>Pożyczki otrzymane od:</b>						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	47 560	181 712	7 814	25 920	142 894	3 504
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowni- czego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiąza- nych	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>47 560</b>	<b>181 712</b>	<b>7 814</b>	<b>25 920</b>	<b>142 894</b>	<b>3 504</b>

Tabela nr 50 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – przychody z pozostałej działalności operacyjnej (z wyłączeniem pożyczek)

Wyszczególnienie	Przychody		Należności	
	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2021 dane przekształcone	30.06.2022	31.12.2021 dane przekształ- cone
<b>Przychody od: / Należności od:</b>				
Jednostki dominującej	917	-	37 347	-
Jednostki zależnej	59 586	37 675	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	133 100	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	350	-	37 352
<b>Razem</b>	<b>60 503</b>	<b>171 125</b>	<b>37 347</b>	<b>37 352</b>

Tabela nr 51 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – przychody z działalności finansowej

Wyszczególnienie	Przychody		Należności	
	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2021 dane przekształcone	30.06.2022	31.12.2021
<b>Przychody od: / Należności od:</b>				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	900	850	5 518	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-

Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>900</b>	<b>850</b>	<b>5 518</b>	<b>-</b>

**Tabela nr 52 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – koszty z działalności finansowej**

Wyszczególnienie	Koszty		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2021 dane przekształcone	30.06.2022	31.12.2021
<b>Koszty z: / Zobowiązania wobec:</b>				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	268	2 152	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	2 372	-
<b>Razem</b>	<b>268</b>	<b>2 152</b>	<b>2 372</b>	<b>-</b>

W dniu 20 czerwca 2022 roku zawarta została umowa pomiędzy Archicom S.A. a Midpoint 71 – Cornwall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowo – akcyjna (podmiot zależny od Echo Investment), której przedmiotem jest powierzchnia biurowa znajdująca się w budynku MidPoint71 we Wrocławiu. Umowa została zawarta na czas określony, wynoszący 84 miesiące od dnia przekazania powierzchni najmu, co planowane jest na marzec 2023 roku. Miesięczny czynsz, zabezpieczenia oraz inne warunki najmu ustalone przez strony nie odbiegają od rynkowych stawek czynszu i warunków powszechnie stosowanych dla obiektów o zbliżonym standardzie i lokalizacji.

Jednocześnie wraz z umową najmu powierzchni MidPoint71 zawarte zostało porozumienie, na mocy którego Spółka Echo Investment gwarantuje wynajęcie dotychczas zajmowanej powierzchni w City 1 na obecnie obowiązujących warunkach finansowych od dnia przekazania powierzchni do końca obowiązywania okresu najmu Archicom w City 1 wraz z pokryciem potencjalnych kosztów związanych z rearanżacją powierzchni na potrzeby nowego najemcy.

## 7.31 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

**Tabela nr 53 – Zestawienie umów gwarancji finansowych**

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021
Poręczenie spłaty zobowiązań	39 000	38 540
Gwarancje udzielone	58 969	58 003
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	3 284	3 284
Sprawy sporne i sądowe	-	-
<b>Umowy gwarancji finansowej razem</b>	<b>101 253</b>	<b>99 827</b>

Umowy gwarancji finansowej Spółki są głównie związane z transakcjami finansowymi – zabezpieczają kredyty bankowe zaciągnięte przez spółki celowe należące do Grupy Archicom, przeznaczone na realizację inwestycji nieruchomościowych a także emisję obligacji. Szczegółowe zestawienie udzielonych poręczeń i gwarancji wykazano w punkcie 4.5 Sprawozdania Zarządu z działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za I półrocze 2022 roku.

## 7.32 Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla udziałowców i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Spółki.

Na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych Grupa oblicza wskaźnik Długu netto (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych pomniejszonych o środki pieniężne) do kapitału własnego.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Spółka oblicza wskaźnik Długu netto do EBITDA. Grupa definiuje EBITDA jako zysk (stratę) przed opodatkowaniem skorygowany o przychody i koszty finansowe oraz koszty amortyzacji (EBITDA nie jest miarą zdefiniowaną w MSSF i inne jednostki mogą tę miarę definiować inaczej).

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

**Tabela nr 62 – Kalkulacja wskaźnika długu do EBITDA**

<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>30.06.2022</b>
A. Zobowiązania finansowe	309 073
B. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	75 886
<b>Dług netto (A-B)</b>	<b>233 187</b>
Kapitał własny ogółem	606 404
<b>Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne</b>	<b>38,45%</b>
C. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	56 405
D. Przychody finansowe	1 104
E. Koszty finansowe	17 075
F. Amortyzacja	1 500
<b>EBITDA (C-D+E+F)</b>	<b>73 876</b>
<b>Wskaźnik Dług netto / EBITDA</b>	<b>3,16</b>

## 7.33 Zdarzenia po dniu bilansowym

### Informacja o transakcjach wykonywanych przez osoby pełniące obowiązki zarządcze

W dniu 26 lipca 2022 Archicom S.A. otrzymał powiadomienia o ustanowieniu zastawów na akcjach Emitenta złożone w trybie art. 19 ust. 1 rozporządzenia MAR przez osoby blisko związane z osobami pełniącymi obowiązki zarządcze w Spółce.

Zarząd Archicom S.A. w związku z otrzymaniem zawiadomienia od akcjonariuszy tj. spółki DKR Echo Invest S.A. i DKR Echo Investment Sp. z o.o. o ustanowieniu na rzecz banku BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A., przez:

- DKR Echo Invest S.A. (dalej Zastawca 1) zastawu finansowego i rejestrowego na 4.843.950 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela, kod ISIN PLARHCM00016, o wartości nominalnej 10 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 48.439.500 PLN, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych,
- DKR Echo Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (dalej Zastawca 2) zastawu finansowego i rejestrowego na:
  - 8.007.649 zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela, kod ISIN PLARHCM00016, o wartości nominalnej 10 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 80.076.490 PLN, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych,

- o 4.093.888 zdematerializowanych akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu, kod ISIN PLARHCM00081, o wartości nominalnej 10 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 40.938.880 PLN, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych,

zgodnie z postanowieniami zawartych w dniu 22 lipca 2022 r. umów o ustanowienie zastawów rejestrowego i finansowego na Akcjach Zastawcy 1 i Akcjach Zastawcy 2 oraz wniosku Zastawcy 1 i Zastawcy 2 o podjęcie uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na wykonywanie prawa głosu z Akcji Zastawcy 1 i Akcji Zastawcy 2 przez 2 Zastawnika, Zarząd Archicom S.A. wyraził zgodę na wykonywanie prawa głosu przez Zastawnika z Akcji Zastawcy 1 i z Akcji Zastawcy 2 po wystąpieniu Przypadku Naruszenia i otrzymaniu przez Spółkę kopii zawiadomienia Zastawnika o zamiarze wykonywania przezeń przysługujących mu na podstawie Umowy Zastawu praw, oraz przez okres jego trwania oraz na warunkach i zasadach zgodnie z Umową Zastawu.

## **Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji ARCHICOM S.A. ogłoszone przez ECHO INVESTMENT S.A. oraz DKR ECHO INVESTMENT SP. Z O.O.**

Wezwanie jest ogłaszane na 8.724.854 akcje Archicom S.A. uprawniające łącznie do 10.838.468 głosów na Walnym Zgromadzeniu, to znaczy:

- 6.611.240 akcji zwykłych na okaziciela serii A, z których jedna taka akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 6.611.240 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 20,74% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz ok. 25,75% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, notowanych i wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”), zdematerializowanych i zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) pod kodem ISIN: PLARHCM00016 („Akcje Zwykłe”); oraz
- 2.113.614 akcji imiennych serii B1, z których jedna taka akcja uprawnia do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu, uprawniających łącznie do wykonywania 4.227.228 głosów na Walnym Zgromadzeniu, które stanowią łącznie ok. 13,26% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz ok. 8,23% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki, zdematerializowanych i zarejestrowanych w KDPW pod kodem ISIN: PLARHCM00081 („Akcje Imienne”);

Zgodnie z treścią wezwania, Echo Investment zamierza powiększyć swój większościowy udział w Spółce, by kontynuować dotychczasowy kierunek rozwoju Spółki i zwiększyć skalę jej działalności, jak również kontynuować uruchamianie nowych projektów mieszkaniowych mających na celu zwiększenie wartości Spółki i zwiększenie jej konkurencyjności na rynku nieruchomości, rozwijając współpracę strategiczną w segmencie mieszkaniowym w zakresie nabywania gruntów, projektowania, zarządzania procesem budowy i sprzedażą, a także w obszarze funkcji wsparcia takich jak IT, księgowość czy zarządzanie zasobami ludzkimi, w szczególności poprzez wykorzystanie synergii kosztowych, a także dzięki wdrożeniu sprawdzonych rozwiązań biznesowych oraz rozwijaniu wymiany know-how i wzrost kompetencji kadry menadżerskiej i pracowniczej.

Ponadto, Wzywający wskazują, że w najbliższej przyszłości nie planują wycofywać akcji Spółki z obrotu na GPW.

Zapisy rozpoczęły się 24 sierpnia i zakończą się 22 września 2022 roku.

Z uwagi na fakt, iż Wzywający posiadają aktualnie dominującą pozycję w Spółce Zarząd ocenił, że zakończenie sukcesem ogłoszonego Wezwania i zwiększenie posiadanego udziału będzie miało pozytywny wpływ na interes Spółki i pozytywnie wpłynie na dalszy jej rozwój, a w rezultacie doprowadzi do umocnienia pozycji Spółki w branży.

Na bazie sporządzonej przez firmę Grant Thornton wyceny, w dniu 31.08.2022 Zarząd Spółki opublikował raport giełdowy Nr 20/2022 w przedmiocie Stanowiska w sprawie Wezwania w którym zaprezentował konkluzję co do wartości godziwej akcji Spółki, oszacowanej przez wyżej wspomnianą firmę jako mieszczącą się w dolnym przedziale wartości godziwej.

## **Wykup obligacji**

W dniu 13 lipca 2022 Spółka Archicom S.A. dokonała terminowego wykupu obligacji serii M3/2018 o wartości 50.000 tys. zł.

## 7.34 Pozostałe informacje

### Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.06.2022: 4,6806 PLN/EUR, 31.12.2021 4,5994 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, : 01.01 – 30.06.2022: 4,6427 PLN/EUR, 01.01 – 30.06.2021 4,5472 PLN/EUR,

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

**Tabela nr 63 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR**

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 30.06.2021
	tys. PLN		tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>	<b>dane przekształcone</b>		<b>dane przekształcone</b>	
Przychody ze sprzedaży	11 460	14 624	2 468	3 216
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	72 376	82 150	15 589	18 066
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	56 405	74 279	12 149	16 335
Zysk (strata) netto	56 190	64 524	12 103	14 190
Zysk na akcję (PLN / EUR)	2,19	2,51	0,47	0,55
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	2,19	2,51	0,47	0,55
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>4,6427</b>	<b>4,5472</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	53 848	(195)	11 598	(43)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(29 889)	(4 103)	(6 438)	(902)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	16 433	(52 677)	3 540	(11 584)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	40 392	(56 976)	8 700	(12 530)
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>4,6427</b>	<b>4,5472</b>
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Aktywa	1 051 694	968 857	224 692	210 649
Zobowiązania długoterminowe	316 321	270 657	67 581	58 846
Zobowiązania krótkoterminowe	128 969	144 394	27 554	31 394
Kapitał własny	606 404	553 806	129 557	120 408
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-	-	-

Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6806	4,5994
---------------------------------	---	---	--------	--------

## Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki

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

**Tabela nr 65 – Wynagrodzenia Członków Zarządu**

Wyszczególnienie	Archicom S.A.		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
<b>okres od 01.01 do 30.06.2022</b>			
Waldemar Olbryk	1 223	-	1 223
Agata Skowrońska-Domańska	174	-	174
Tomasz Sujak	810	-	810
Rafał Zboch	205	-	205
<b>Razem</b>	<b>2 412</b>	<b>-</b>	<b>2 412</b>
<b>okres od 01.01 do 31.12.2021</b>			
Dorota Jarodzka-Śródka	242	-	242
Tomasz Ślęzak	1 106	-	1 106
Tomasz Sujak	1 074	-	1 074
Krzysztof Suskiewicz	37	-	37
Artur Więznowski	944	-	944
Waldemar Olbryk	677	-	677
Agata Skowrońska-Domańska	157	-	157
Rafał Zboch	211	-	211
<b>Razem</b>	<b>4 448</b>	<b>-</b>	<b>4 448</b>

Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w notcie nr 7.30.

## Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki

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

**Tabela nr 66 – Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej**

Wyszczególnienie	Archicom SA		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
<b>okres od 01.01 do 30.06.2022</b>			
Konrad Płochocki	20	-	20
Marek Gabryjelski	26	-	26
<b>Razem</b>	<b>46</b>	<b>-</b>	<b>46</b>
<b>okres od 01.01 do 31.12.2021</b>			

Rafał Jarodzki	4	-	4
Artur Olender	14	-	14
Konrad Płochocki	39	-	39
Jędrzej Śródka	4	-	4
Marek Gabryjelski	51	-	51
Kazimierz Śródka	4	-	4
<b>Razem</b>	<b>116</b>	<b>-</b>	<b>116</b>

## Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Archicom S.A. za I półrocze 2022 roku jest PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. k. W roku 2021 Audytorem Spółki był Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp.k. Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniesie:

**Tabela nr 67 – Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdania finansowe**

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Badanie rocznych sprawozdań finansowych: Archicom S.A. oraz Skonsolidowanego Sprawozdania Grupy Archicom	200	42
Badanie śródrocznych sprawozdań finansowych Archicom S.A.	110	24
Przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych Grupy Archicom	160	39
<b>Razem</b>	<b>470</b>	<b>105</b>

## Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w podziale na poszczególne grupy zawodowe oraz rotacja pracowników kształtowały się następująco:

**Tabela nr 68 – Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe**

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Pracownicy umysłowi	85	62
Pracownicy fizyczni	-	-
<b>Razem</b>	<b>85</b>	<b>62</b>

**Tabela nr 69 – Rotacja pracowników**

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Łączna liczba pracowników przyjętych (+)	44	40
Łączna liczba pracowników zwolnionych (-)	(10)	(20)
<b>Razem</b>	<b>34</b>	<b>20</b>



## 7.35 Opis głównych obszarów ryzyka działalności Archicom S.A.

Opisane poniżej czynniki ryzyka zostały przedstawione przez Emitenta zgodnie z jego najlepszą wiedzą, na podstawie informacji dostępnych na moment tworzenia opisu. Działalność Emitenta ma charakter ciągły oraz zmienny w zależności od specyfiki i indywidualnego charakteru danego projektu, tak, więc i czynniki ryzyka mogą ulegać zmianie. Poniższa prezentacja zawiera ogólną kategoryzację czynników, na które Emitent nie ma wpływu oraz te, na które ma ograniczony wpływ. Zarówno kolejność poszczególnych grup jak i poszczególnych czynników w ramach grup nie została zaprezentowana w porządku prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ważności wpływu na prowadzoną działalność.

Z uwagi na działalność holdingową oraz pożyczkową Spółki, zidentyfikowane ryzyka dla Grupy Archicom są tożsame dla Archicom S.A.:

### **RYZYKO SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ:**

Wydarzeniem o globalnym charakterze mającym wpływ na rynki całego świata jest trwająca obecnie wojna w Ukrainie, która rozpoczęła się w lutym 2022 roku. Niekorzystny wpływ na światowe gospodarki, w tym gospodarkę polską, miały m.in. ograniczenie dostaw gazu do Europy przez Rosję, zaburzenia w handlu z Ukrainą, Rosją i Białorusią oraz wyraźny wzrost niepewności, uwidaczniający się w decyzjach podmiotów gospodarczych jak i inwestorów indywidualnych. Sytuacja gospodarcza w nadchodzących miesiącach będzie silnie skorelowana z dalszym przebiegiem inwazji Rosji na Ukrainę oraz podejmowanymi decyzjami z zakresu regulacji epidemicznej przeciw COVID-19.

Zgodnie z prognozami makroekonomicznymi opublikowanymi w lipcu 2022 roku przez NBP, koniunktura krajowa będzie wciąż pozostawała pod wpływem negatywnego szoku podażowego, w konsekwencji czego rozwój polskiej gospodarki ulegnie spowolnieniu. Po okresie widocznej odbudowy aktywności gospodarczej w 2021 roku, w nadchodzących kwartałach obniży się tempo wzrostu PKB. Wzrost PKB w Polsce w 2022 roku oraz w 2023 roku osiągnie wartość odpowiednio 4,7% i 1,4% rok do roku. Zgodnie z projekcją NBP, średnioroczna inflacja szacowana jest na poziomie 14,2% i 12,3% odpowiednio w roku 2022 i 2023.

Działalność deweloperska jest ściśle powiązana z siłą nabywczą oraz zdolnością kredytową nabywców, a co za tym idzie z sytuacją makroekonomiczną. Sytuacja ekonomiczna kraju w stopniu znaczącym wpływa na poziom popytu na nieruchomości. Czynniki takie jak zmiany PKB, wzrost wysokości stóp procentowych, podaż kredytów, dostępność finansowania dla inwestycji, bezrobocie, inflacja, mają pośredni i bezpośredni wpływ na sytuację nabywców lokali i najemców oraz nabywców obiektów biurowych, a co za tym idzie mogą przełożyć się na wyniki działalności Grupy.

Działania Spółki: Grupa na bieżąco monitoruje sytuację makroekonomiczną kraju w oparciu o zasoby wewnętrzne, z uwzględnieniem raportów zewnętrznych doradców i firm badających rynek. Zarząd Grupy uwzględnia ryzyko zmian sytuacji ekonomicznej w opracowywaniu planów oraz w bieżącej aktywności rynkowej, dopasowując swoje działania do zmiennego otoczenia.

Spółka nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terenach Ukrainy, Białorusi ani Rosji i nie jest bezpośrednio narażona na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych.

W ramach funkcjonujących procedur zarządzania płynnością spółka regularnie monitoruje stan środków pieniężnych na poziomie grupy, optymalizując działania pod kątem zapewnienia stabilności działania. Modelowane i analizowane są także scenariusze kryzysowe o różnym stopniu nasilenia – pozwalając ocenić odporność Spółki, przygotować się na sytuację kryzysową oraz dostosować bieżące działania.

### **RYZYKO ZWIĄZANE Z PANDEMIĄ SARS-CoV-2:**

W związku ze zmniejszającą się ilością przypadków zakażenia wirusem COVID-19, a także spadkiem liczby chorych, których stan wymaga hospitalizacji, z dniem 28 marca 2022 roku, zniesiono w Polsce najistotniejsze obostrzenia wprowadzone

w związku z pandemią a następnie z dniem 16 maja zniesiono stan epidemii i zastąpiono go stanem zagrożenia epidemicznego. Spółka na bieżąco monitoruje globalną sytuację gospodarczą, w celu oceny jej potencjalnego negatywnego wpływu na Grupę Kapitałową i podjęcia wyprzedzających działań mitygujących ten wpływ. Biorąc pod uwagę ryzyko kolejnej fali pandemii COVID-19 wciąż istnieje niepewność co do kierunków rozwoju europejskiej i światowej sytuacji gospodarczo-społecznej. Istotny dla gospodarki krajowej i światowej będzie wpływ ewentualnej kolejnej fali pandemii w obliczu pojawiających się doniesień o kolejnych mutacjach wirusa SARS-CoV-2 oraz skuteczności przyjmowanych szczepionek w stosunku do nich.

Najistotniejszymi kategoriami ryzyka związanymi z pandemią COVID-19 i wpływającymi na funkcjonowanie Spółki i Grupy, które mogą się zmaterializować, w szczególności w przypadku kolejnej fali pandemii oraz przywrócenia restrykcji i obostrzeń, są:

- Spadek dynamiki sprzedaży mieszkań, w szczególności w przypadku potencjalnego zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki lub innych zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub bankowym,
- Spadek popytu lub pogorszenie warunków najmu, oraz spadek popytu inwestycyjnego na rynku nieruchomości komercyjnych,
- Spowolnienie realizacji inwestycji poprzez m.in. spadek tempa prowadzenia prac budowlanych, obniżone tempo wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
- Utrudnienia i spowolnienie procesu wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
- Pogorszenie warunków finansowania Grupy, lub ograniczenie dostępności finansowania,
- Podwyższona absencja wśród pracowników Grupy i jej kooperantów.

#### **RYZYKO REALIZACJI INWESTYCJI DEWELOPERSKICH:**

Projekty realizowane przez Grupę Archicom w systemie deweloperskim wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatkowo miesięczne przepływy pieniężne uzyskuje się dopiero po ok. 6-8 miesiącach od rozpoczęcia robót budowlanych (lub jeszcze później). Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty obciążone są wieloma ryzykami, w szczególności: nieuzyskaniem pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z założonymi planami, opóźnieniami w zakończeniu budowy, kosztami przewyższającymi wielkość założoną w budżecie (np. w związku z niekorzystnymi warunkami pogodowymi, znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, wzrostem kosztów finansowania działalności, nieszczęśliwymi wypadkami, nieprzewidywanymi trudnościami technicznymi itp.) oraz brakiem możliwości uzyskania pozwoleń na oddanie do użytkowania budynku. Wystąpienie któregoś z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu danej inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach uniemożliwić zakończenie inwestycji. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki.

Działania Spółki: Spółka działa w oparciu o profesjonalną organizację procesu inwestycyjnego od wyboru i zakupu gruntu, przez etap projektowania, realizacji, sprzedaży po zakończeniu inwestycji. Optymalne ułożenie poszczególnych etapów, rozbudowany bank gruntów, profesjonalne mechanizmy raportowania, doskonale przygotowane kadry zarządcze i wykonawcze oraz precyzyjne obliczenia w powiązaniu z wieloletnim doświadczeniem Grupy na rynku pozwalają na znaczące ograniczenie ryzyk, a w razie potrzeby na realizację działań korygujących z wyprzedzeniem.

#### **RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ:**

Realizowane przez Grupę projekty deweloperskie finansowane są w znacznej części z zewnętrznych źródeł finansowania, głównie kredytów bankowych oraz wyemitowanych obligacji. W przypadku wzrostu poziomu stóp procentowych następuje wzrost kosztów obsługi finansowania dłużnego pozyskanego na realizację projektów, co prowadzi do spadku rentowności realizowanych inwestycji. Równocześnie wzrost poziomu stóp procentowych zmniejsza skłonność i zdolność potencjalnych

nabywców mieszkań do zaciągania kredytów hipotecznych, które stanowią podstawowe źródło finansowania zakupu mieszkań oferowanych przez Grupę i w konsekwencji mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w związku z tym spadek zainteresowania projektami deweloperskimi.

Działania Spółki: W celu zarządzania potencjalnym ryzykiem zmian stopy procentowej Grupa prowadzi cykliczną analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów. Analizujemy wypowiedzi m.in. Prezesa NBP, Członków RPP oraz zachowania banków centralnych w innych krajach Unii Europejskiej.

#### **RYZYKO OGRANICZENIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW HIPOTECZNYCH ORAZ ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ KLIENTÓW:**

Banki udzielają kredytów mieszkaniowych nabywcom mieszkań, których zabezpieczeniem jest hipoteka na prawie własności danego lokalu mieszkalnego. Kredyt bankowy jest kluczowym źródłem finansowania zakupu mieszkań dla większości klientów Grupy. Podstawą do udzielania kredytów przez banki, obok oceny wiarygodności kredytowej klientów, poziomu stóp procentowych oraz poziomu cen rynkowych mieszkań, jest też sytuacja makroekonomiczna oraz regulacyjna warunkująca zdolność banków do prowadzenia akcji kredytowej. Banki, w przypadku negatywnej oceny lub prognoz warunków makroekonomicznych lub sytuacji materialnej potencjalnych kredytobiorców, mogą ograniczyć zakres prowadzonej akcji kredytowej lub wprowadzić większe wymagania wobec klientów, co w konsekwencji może wpłynąć na zmniejszenie prowadzonej przez nie akcji kredytowej. Na skalę udzielanych kredytów przez banki mają również istotny wpływ regulacje oraz rekomendacje wydawane przez Komisję Nadzoru Finansowego („KNF”).

Jednym z kluczowych czynników, który wpłynął na spadek popytu efektywnego na rynku mieszkaniowym obserwowany w I połowie roku była restrykcyjna polityka Rady Polityki Pieniężnej („RPP”) oraz Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego w zakresie podnoszenia stóp procentowych. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,5% w lipcu bieżącego roku. Przekłada się to na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów (liczba wnioskujących o kredyt mieszkaniowy w czerwcu 2022 r. była o 59,7% niższa w porównaniu do analogicznego miesiąca roku ubiegłego). Wysokie stopy procentowe dotyczą inwestorów oraz klientów indywidualnych, którzy zmagają się z pogorszeniem zdolności kredytowej oraz wyższymi kosztami kredytów hipotecznych.

#### **RYZYKO WZROSTÓW KOSZTÓW BUDOWY:**

W poprzednich latach notowano istotny wzrost kosztów budowy. Wynikał on zarówno ze wzrostu kosztów materiałów budowlanych, jak i kosztu siły roboczej. Zmiana poziomu cen robót budowlanych ma istotny wpływ na rentowność realizowanych inwestycji deweloperskich. W efekcie, pośrednio, wzrost tych kosztów może przełożyć się na obniżenie rentowności Grupy. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka prowadzi stały monitoring kosztów budowy, w szczególności cen materiałów budowlanych oraz kosztów wykonawstwa. Rośnie profesjonalizacja procesów zakupowych z uwzględnieniem benchmarkingu i przetargów. Ma miejsce bieżąca analiza rentowności projektów deweloperskich, w tym aktualizacja cen produktów oparta o przesłanki rynkowe z uwzględnieniem zmian poziomów oraz struktury kosztów

#### **RYZYKO WZROSTÓW CEN ORAZ BRAKU PODAŻY GRUNTU:**

Zasadnicze znaczenie dla przyszłego rozwoju Grupy ma zdolność pozyskania atrakcyjnych - z punktu widzenia lokalizacji, uzbrojenia i warunków finansowych - gruntów, głównie pod budownictwo apartamentowe i mieszkaniowe stanowiące przeważającą część aktywności biznesowej Grupy. Właściwa lokalizacja jest czynnikiem warunkującym osiągnięcie celu podstawowego każdego projektu deweloperskiego, jakim jest uzyskanie zadowalającej marży ze sprzedaży oraz satysfakcjonującego tempa sprzedaży. Proces pozyskania gruntów napotyka szereg trudności, a wśród nich można wymienić m.in.: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą i odpowiednim prze-

znaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka prowadzi stały monitoring kosztów gruntów w oparciu o specjalistów Działu Ekspansji oraz ekspertyzę współpracujących podmiotów zewnętrznych. W ramach swojej bieżącej działalności Grupa z wyprzedzeniem planuje i realizuje zakupy gruntów inwestycyjnych, utrzymując dzięki tym działaniom bank gruntów zakupionych w cenach odzwierciedlających kilkuletnią średnią i zapewniający bazę pod realizację projektów w horyzoncie długoterminowym.

#### **RYZYKO KONCENTRACJI DZIAŁALNOŚCI:**

Znaczna część działalności Grupy koncentruje się w segmencie mieszkaniowym, w ramach projektów realizowanych na terenie Wrocławia. Zdecydowana większość przychodów ze sprzedaży jest realizowana na wrocławskim rynku. W związku z powyższym generowane przez Grupę przychody i zyski będą uzależnione w istotnym stopniu od sytuacji panującej na wrocławskim rynku mieszkaniowym i komercyjnym. Grupa nie może dać gwarancji utrzymania obecnie panującej dobrej sytuacji lokalnych rynków, co w przyszłości w przypadku ich pogorszenia może mieć negatywny wpływ na perspektywy Grupy. Niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka aktywnie dąży do dywersyfikacji obszarów działania oraz źródeł przychodów w znaczeniu segmentów produktowych i grup klientów, dla których przygotowuje ofertę. Segmentacja taka mityguje ryzyko związane z koncentracją pozwalając w pełni wykorzystać pozycję lidera mieszkaniowego we Wrocławiu.

#### **RYZYKO REGULACYJNE:**

Grupa działa na uregulowanym rynku, w szczególności w oparciu o „Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkaniowego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym” – znowelizowanej dnia 20 maja 2021 roku (tzw. ustawa deweloperska). Nowelizacja przepisów przeprowadzona w 2021 roku wprowadza szereg poprawek oraz zmian wpływających bezpośrednio na organizację procesu sprzedażowego oraz powiązane z nim procesy zarówno po stronie dewelopera jak i banków zarządzających powiązanymi rachunkami powierniczymi. Na mocy ustawy utworzono także bezwrotny Fundusz Gwarancyjny. Nowe regulacje zaczęły obowiązywać deweloperów, banki oraz nabywców od 1 lipca 2022 roku. Szeroki zakres zmian wprowadzany przez ustawę, oraz potencjalne rozbieżności interpretacyjne pomiędzy zaangażowanymi stronami mogą negatywnie wpłynąć na efektywność powiązanych procesów deweloperskich zwłaszcza w początkowym okresie obowiązywania przepisów.

Kolejnym czynnikiem ryzyka prawnego są potencjalne zmiany przepisów w zakresie:

1. prowadzenia robót budowlanych,
2. wymaganych parametrów technicznych obiektów,
3. postępowań administracyjnych związanych z prowadzeniem projektów deweloperskich,
4. prawa pracy.

Działania Spółki: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Prawny (w tym komórkę odpowiadającą za compliance - badającą zgodność przepisów wewnętrznych z przepisami obowiązującego prawa). Dział Prawny monitoruje potencjalne zmiany legislacyjne oraz ich wpływ na prowadzoną działalność. Ponadto Spółka korzysta ze współpracy z podmiotami zewnętrznymi, zarówno kancelariami prawnymi jak i stowarzyszeniami branżowymi, celem udziału w kształtowaniu przepisów dotyczących branży deweloperskiej, budowania świadomości skutków planowanych w wdrażanych zmian oraz wczesnego reagowania na zmiany otoczenia prawnego.

#### **RYZYKO POSTĘPOWAŃ ADMINISTRACYJNYCH I PRAWNYCH:**

W związku z uregulowanym charakterem działalności deweloperskiej, realizacja projektów mieszkaniowych i biurowych wymaga szeregu decyzji administracyjnych oraz działań Grupy we współpracy z organami administracji publicznej i samorządowej, w szczególności zgód, zaświadczeń i pozwoleń. Decyzje takie mogą być wydłużane w czasie lub opóźniane, także w wyniku działań osób trzecich mogących je zaskarżać. Występują również ryzyka wystąpienia wad prawnych kupowanych gruntów inwestycyjnych oraz zmian w istniejących sposobach dopuszczalnego zagospodarowania nieruchomości. W konsekwencji powyższych istnieje ryzyko opóźnienia lub wstrzymania projektów inwestycyjnych oraz zmiany założeń planów inwestycyjnych wraz ze wszystkimi negatywnymi konsekwencjami dla Grupy.

Działania Spółki: Grupa posiada wyspecjalizowany Dział Formalnej Obsługi Inwestycji, 30 letnie doświadczenie oraz profesjonalne narzędzia prowadzenia złożonych projektów deweloperskich, mające na celu minimalizowanie negatywnego wpływu ryzyka opóźnień postępowań administracyjnych i prawnych. Jednym z etapów procesu deweloperskiego jest wielowymiarowy proces weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem. Proces Due Diligence zakupu gruntów jest prowadzony w oparciu o zasoby własne przy współpracy ze sprawdzonymi specjalistami branżowymi z rynku eksperckiego. Istnieje jednak ryzyko, że nawet pomimo przeprowadzenia szczegółowej weryfikacji nieruchomości gruntowych przed ich zakupem, nie będzie możliwe ujawnienie wszystkich wad danej nieruchomości.

#### **RYZYKO KONCENTRACJI DOSTAWCY USŁUG:**

Główną usługą zewnętrzną kontraktowaną przez Grupę jest usługa generalnego wykonawstwa budowy. Kontraktowanie budów u jednego lub w bardzo wąskiej grupie dostawców powoduje powstanie ryzyka przerwania lub opóźnienia realizacji projektu inwestycyjnego, w przypadku przejściowych lub trwałych problemów podwykonawcy. W sytuacji znacznej koncentracji usługi u jednego dostawcy i przy jego upadłości może dojść do istotnego wpływu tego zdarzenia na wyniki finansowe Grupy.

Działania Spółki: Spółka dywersyfikuje dostawców usług Generalnego Wykonawstwa, każdorazowo przy wyborze, sprawdzając ich sytuację finansową. Ponadto wyspecjalizowane komórki Spółki śledzą na bieżąco postępy zakontraktowanych prac, terminowość oraz jakość wykonawstwa i zużycie zamawianych materiałów budowlanych. Jednym z narzędzi dywersyfikacji ryzyka jest rozbudowana struktura spółek celowych Grupy. Jest nim też dobór firm wykonawczych z grupy kilku sprawdzonych kontrahentów. Grupa oprócz kontraktowanych wykonawców zatrudnianych w modelu Generalnego Wykonawstwa posiada analogiczne kompetencje, prowadząc budowy w modelu pakietowym (realizacja budowy za pośrednictwem większej liczby drobnych podwykonawców), co istotnie zmniejsza ryzyka koncentracji dostawcy usług.

#### **RYZYKO KONKURENCYJNE:**

Kluczowym rynkiem funkcjonowania Grupy pozostaje Wrocław, należący do najbardziej atrakcyjnych rynków deweloperskich w Polsce, co determinuje, iż działa tu również duża liczba konkurujących podmiotów, zarówno lokalnych, jak i ogólnokrajowych. Oferta mieszkaniowa większości deweloperów jest coraz bardziej zbliżona pod względem jakości wykonawstwa i parametrów technicznych budynków i lokali mieszkalnych. Dlatego istotnego znaczenia nabierają inne elementy konkurencji: lokalizacja i otoczenie danego projektu deweloperskiego, różnorodność i dopasowanie oferty do zapotrzebowania rynku w zakresie liczby mieszkań i ich struktury, promocja projektu, postrzeganie i opinie klientów o danym deweloperze. Konkurencja występuje więc na każdym poziomie działania dewelopera począwszy od pozyskiwania atrakcyjnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, aż do promocji i sprzedaży projektu. Należy spodziewać się silnej konkurencji już na etapie pozyskiwania tańszych lub lepiej zlokalizowanych gruntów, czy też skuteczniejszej promocji swoich projektów przez konkurencyjnych deweloperów. Powyższe elementy mogą spowodować zmniejszenie sprzedaży przez Grupę. W efekcie Grupa może zostać zmuszona do wprowadzenia dodatkowych promocji w celu sprzedaży zrealizowanych projektów, co w efekcie może spowodować obniżenie rentowności działalności Grupy i poziomu realizowanych zysków. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka na bieżąco monitoruje aktywność konkurencji w oparciu o zasoby wewnętrzne i z uwzględnieniem zewnętrznych narzędzi monitoringu rynku (Dział Analiz i Badań Rynkowych, raporty zewnętrzne, monitoring oferty i działań

promocyjnych). Zarząd Spółki uwzględnia ryzyko konkurencji w opracowywaniu planów oraz w bieżącej aktywności rynkowej, dopasowując swoje działania do zmiennego otoczenia.

#### **RYZYKO CENOWE:**

Czynniki ekonomiczne w skali mikro jak i makro, podobnie jak i struktura kosztów realizacji inwestycji mają wpływ na kształtowanie się stawek najmu oraz cen nieruchomości mieszkaniowych i biurowych. Zmiany cen mają bezpośredni wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy.

Działania Spółki: Spółka na bieżąco i w sposób zorganizowany monitoruje poziom cen w oparciu o zasoby wewnętrzne oraz zewnętrzne źródła badania rynku. Cykliczne analizy cenowe oraz zespół ekspertów rynku nieruchomości pozwalają realizować z wyprzedzeniem działania ograniczające negatywny wpływ ryzyka cenowego na działalność Grupy.

#### **RYZYKO WYSTĘPUJĄCE PO SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKANIOWYCH:**

W związku z prowadzoną działalnością deweloperską Grupa może być narażona na ewentualne spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi projektami. W ich wyniku Grupa może zostać zobowiązana do spełnienia świadczeń z tytułu rękojmi lub udzielonej gwarancji, tj. m.in. usunięcia ewentualnych wad, zwrotu części lub całości ceny. Ich wystąpienie może istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Spółka nadzoruje to ryzyko na bieżąco monitorując jakość wykonywanych prac budowlanych. Profesjonalna organizacja procesu deweloperskiego pod nadzorem ekspertów ma eliminować powody występowania roszczeń ze strony klientów. Ponadto na poziomie współpracy z dostawcami usług Spółka zabezpiecza interesy swoje i swoich klientów wprowadzając stosowne zapisy odpowiedzialności finansowej i karnej podwykonawców za nienależyte przeprowadzenie robót, nakładając na nich obowiązki usunięcia wad w okresach gwarancji i rękojmi. Spółka prowadzi zorganizowany i profesjonalny sposób obsługi posprzedażowej oraz realizacji napraw gwarancyjnych.

#### **RYZYKO WALUTOWE:**

W związku z tym, że Grupa ma część kredytów zaciągniętych w EUR, uzyskuje część przychodów z tytułu najmu w EUR oraz niektóre koszty odsetkowe ma również w EUR, ponosi ryzyko walutowe.

Działania Spółki: W celu ograniczenia ryzyka walutowego, jeśli to możliwe, waluta zobowiązania kredytowego jest powiązana z walutą uzyskiwanych przychodów. Analizowana jest wrażliwość wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w zależności od wahań kursu EUR do PLN.

#### **RYZYKO KREDYTOWE:**

Grupa wykorzystuje różne formy finansowania takie jak 1) kredyty bankowe, 2) obligacje, 3) środki własne. Grupa jest w stanie pozyskać finansowanie, w wolumenach i koszcie adekwatnym do wielkości zgodnych z potrzebami, choć w przypadku materializacji szeregu ryzyk zewnętrznych możliwości te mogą ulec ograniczeniu. W związku z tym w odniesieniu do finansowania zewnętrznego, nie można wykluczyć problemów związanych z wywiązaniem się z tych zobowiązań, a tym samym wpływu ww. czynników na wyniki działalności Grupy. W szczególności należy zwrócić uwagę na możliwe trudności w dostępie do finansowania obligacyjnego w sytuacji, gdy wśród inwestorów instytucjonalnych nastąpi utrata zaufania do segmentu deweloperskiego lub nastąpi załamanie rynków finansowych.

Działania Spółki: Spółka optymalizuje i różnicuje źródła finansowania oraz zabezpieczenia ryzyka. Zarząd okresowo weryfikuje dostępne opcje w zakresie finansowania umożliwiające realizację planów strategicznych. Dywersyfikacja źródeł finansowania dostosowana jest do specyfiki poszczególnych etapów inwestycji, w tym realizacja niektórych inwestycji odbywa się wyłącznie ze środków własnych i nabywców mieszkań. Pozwala to na elastyczne zarządzanie ryzykiem w tym zakresie.

#### **RYZYKO PŁYNNOŚCIOWE:**

Inwestycje na rynku nieruchomości są realizowane za pośrednictwem spółek celowych. Grupa finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym realizującym daną inwestycję. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej pożyczkobiorców (a zatem poszczególnych spółek celowych), która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu realizacji konkretnych przedsięwzięć. Opóźnienia poszczególnych projektów mogą wpływać na opóźnienia lub skrajnie brak możliwości spłaty udzielonych pożyczek, co może istotnie wpłynąć na pogorszenie płynności finansowej Grupy. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

Działania Spółki: Grupa prowadzi monitoring ryzyka utraty płynności oraz jej zachwiania zarówno w krótkim, średnim jak i długim okresie. W tym celu Grupa prognozuje przepływy z działalności operacyjnej, koszty zarówno zawartych jak i przyszłych kontraktów oraz przepływy z działalności finansowej. Dla skutecznego zarządzania ryzykiem utraty płynności Grupa optymalizuje źródła finansowania, korzystając z takich źródeł jak Kredyty bankowe, obligacje czy środki własne, odpowiednio dostosowując terminy wymagalności poszczególnych z nich dla zapewnienia maksymalnej efektywności przepływów.

#### **RYZYKO KONCENTRACJI AKCJONARIATU:**

Najwięksi akcjonariusze Grupy Emitenta: DKR Echo Investment sp. z o.o. oraz DKR Echo Invest S.A. posiadają kontrolny pakiet akcji w kapitale zakładowym Grupy, dających bezwzględną większość głosów na walnym zgromadzeniu. Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę, że największy akcjonariusz ma decydujący wpływ na działalność Grupy, a tym samym istnieje potencjalne ryzyko, że interesy inwestorów mniejszościowych mogą być nie zawsze spójne z interesami największego akcjonariusza. Ryzyko pozostaje w znacznej mierze poza sferą wpływu Grupy, niemniej organy Spółki analizują decyzje akcjonariuszy w odniesieniu do Grupy, rekomendują kierunki decyzji strategicznych oraz w ramach przypisanych im uprawnień dokładają należytej staranności w celu zapewnienia równego traktowania wszystkich akcjonariuszy.

#### **RYZYKO KONFLIKTU INTERESÓW:**

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie pomiędzy niektórymi członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz właścicielami akcji i udziałów w podmiotach będących właścicielami akcji Emitenta, mogą wystąpić powiązania osobowe i organizacyjne. Członkami organów Emitenta mogą być jednocześnie osoby pełniące istotne funkcje w podmiocie będącym właścicielem jej akcji oraz jej rynkowym konkurentem. Może to powodować potencjalne ryzyko wzajemnego wpływania na decyzje oraz konfliktu interesów. Nie można bowiem wykluczyć potencjalnego konfliktu interesów Emitenta z interesami rynkowymi podmiotu kontrolującego.

Działania Spółki: Dla zachowania przejrzystości podejmowanych decyzji spółka zarządza zidentyfikowanymi konfliktami interesów. W przypadku identyfikacji takiego konfliktu członek Zarządu lub Rady Nadzorczej, w stosunku do którego ów konflikt zachodzi, zobowiązany jest do powiadomienia innych członków organu o wystąpieniu konfliktu i nie bierze udziału w podejmowaniu decyzji, której konflikt interesów dotyczy.

#### **RYZYKO REALIZACJI TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI:**

W związku ze specyfiką rynku, na którym działa Grupa oraz sposobem jej zorganizowania operacyjnego, Grupa zawiera i będzie zawierać transakcje z podmiotami powiązаныmi. Do zawarcia transakcji z podmiotem powiązany na warunkach nierynkowych, której wartość przekraczać będzie 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego (tzw. istotna transakcja), wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej Grupy.

Działania Spółki: Grupa wskazuje, że wszystkie transakcje zawierane z podmiotami powiązаныmi są zasadne i realizowane na warunkach rynkowych. Profesjonalne podejście do dokumentowania cen transferowych, służące głównie celom podatkowym, pozwala na szczególnie nadzór nad transakcjami z podmiotami powiązаныmi ze strony Zarządu, co służy zapobieganiu ryzyku. Zawarcie istotnej transakcji przez Emitenta z podmiotem powiązany oraz zawarcie istotnej transakcji przez spółkę zależną z podmiotem powiązany będzie, w sytuacjach określonych przepisami, komunikowane na stronie internetowej najpóźniej w momencie zawarcia tej transakcji i będzie podlegało rejestracji.

## **RYZIKO ZWIĄZANE ZE STOSOWANIEM PRAWA PODATKOWEGO PRZEZ ORGANY SKARBOWE:**

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

## **RYZIKO ZWIĄZANE ZE SPRZEDAŻĄ NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNEJ:**

W zakresie działalności dotyczącej nieruchomości komercyjnych Grupa jest właścicielem budynku City 2, wchodzącego w skład kompleksu biurowego City Forum we Wrocławiu. W zakresie działalności komercyjnej celem biznesowym Grupy, po wybudowaniu i osiągnięciu oczekiwanego stopnia komercjalizacji, jest sprzedaż budynku biurowego. Nie można wykluczyć ograniczenia popytu na zakup inwestycji komercyjnych, zarówno w skali globalnej, jak i lokalnej powodującego uniemożliwienie sprzedaży budynku. Wymagania inwestorów zainteresowanych zakupem budynków komercyjnych związane z długością trwania umów najmu oraz wielkością akceptowalnych pustostanów mogą istotnie wpływać na rentowność transakcji sprzedaży budynku lub ją blokować w przypadku spowolnienia na rynku nieruchomości lub opóźnień w procesie komercjalizacji budynku. Mogą również wystąpić problemy związane z utratą płynności finansowej przez kluczowych najemców. W przypadku zarządzania budynkami komercyjnymi występuje ryzyko związane z pozyskaniem nowych najemców po zakończeniu pierwotnych długoterminowych umów najmu oraz konieczność pokrycia kosztów readaptacji powierzchni zgodnie z wymogami nowych najemców. Właściciel budynku jest zobowiązany do zapewnienia odpowiedniego standardu i stanu technicznego budynku, stąd ewentualne awarie dotyczące nieruchomości mogą prowadzić do utraty przychodów z czynszu, powstania zobowiązań do zapłaty odszkodowania i/lub doprowadzić do rozwiązania umowy najmu przez najemcę. Wskazany budynek został częściowo sfinansowany kredytem inwestycyjnym denominowanym w EUR, którego saldo na dzień 30.06.2022 wynosiło 4.480 tys. EUR, a termin zapadalności to 22.12.2031. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy.

## **RYZIKO UTRATY KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ I KADRY KIEROWNICZEJ / RYZIKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ WYKWALIFIKOWANEGO PERSONELU**

Istotne znaczenie dla Grupy mają osoby zarządzające i kadra kierownicza zajmująca kluczowe stanowiska w Grupie. Ich kwalifikacje, doświadczenie zawodowe oraz znajomość branży, decydują o osiągniętych wynikach finansowych i perspektywach rozwoju. Odejście kilku członków kadry kierowniczej mogłoby odbić się negatywnie na prowadzonej działalności i mieć ujemny wpływ na sytuację majątkową, finansową i dochodową Grupy. Zatrudnienie nowej kadry wiąże się z długim okresem rekrutacyjnym oraz koniecznością zapoznawania się nowych pracowników z ofertą Grupy i wdrażania do biznesu, co bezpośrednio wpływa na osiągnięcie oczekiwanej pełnej wydajności w pracy.

## **8. Zatwierdzenie do publikacji**

Ja niżej podpisany oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, skrócone półroczne sprawozdanie finansowe Spółki Archicom S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwiercied-



dla ją w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki Archicom S.A. Oświadczam ponadto, iż półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Archicom S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki Archicom S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

---

**Podpisy wszystkich członków Zarządu**

---

<b>Data</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Funkcja</b>
14.09.2022	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu
14.09.2022	Agata Skowrońska-Domańska	Członek Zarządu
14.09.2022	Tomasz Sujak	Członek Zarządu
14.09.2022	Rafał Zboch	Członek Zarządu

---

**Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie  
skróconego półrocznego sprawozdania finansowego Spółki**

---

<b>Data</b>	<b>Imię i nazwisko</b>
14.09.2022	Monika Siwek

---

