

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

ARCHE SP. Z O.O.

z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie

za rok obrotowy 01.01.2019-31.12.2019

I. Informacja o jednostce:

Nazwa: ARCHE SP. Z O.O.

Adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 28.02.2020r. na podstawie art. 551 § 1 Kodeksu spółek handlowych nastąpiło przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.

Przedmiot działalności

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

41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

41.20.A - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

56.10.Z - Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne

68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami.

4759.Z – Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych art. użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach.

Skład zarządu

Władysław Grochowski – Prezes Zarządu

Paweł Grochowski – Członek Zarządu

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy Arche Sp. z o.o. wynosi 3 001 500,00 PLN i został objęty przez:

1.	Władysława Grochowskiego	2 153 200,00 PLN	71,74%
2.	Ryszarda Grochowskiego	622 200,00 PLN	20,73%
3.	Fundację Leny Grochowskiej	119 000,00 PLN	3,96%
4.	Elżbietę Osińską i Macieja Osińskiego	75 800,00 PLN	2,53%
5.	Elżbietę Osińską i Władysława Grochowskiego	29 800,00 PLN	1,00%
4.	Elżbietę Osińską	1 500,00 PLN	0,04%

Posiadane oddziały i ich siedziby

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

Obecnie spółka prowadzi działalność deweloperską w Warszawie, Piasecznie, Łodzi, Ożarowie Mazowieckim, Żninie, Łochowie, Pile, Wrocławiu i Żninie, a działalność hotelową w Warszawie, Siedlcach, Łodzi, Janowie Podlaskim, Łochowie, Lublinie, Częstochowie i Górze Kalwarii.

W 2020r. zostanie dopuszczony do użytkowania nowy obiekt Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowe w Żninie.

II. Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym.

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

III. Przegląd informacji o działalności spółki

A. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Głównym przedmiotem działalności Arche Sp. z o.o. jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz działalność hotelarska.

Arche rozpoczęło działalność w roku 1991 od inwestycji mieszkaniowej w Warszawie. W 29-letniej historii Spółki wybudowanych zostało ponad 6500 mieszkań i domów. Spółka obecna jest przede wszystkim na rynku Aglomeracji Warszawskiej oraz w Łodzi. W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Spółka występuje w roli inwestora i generalnego wykonawcy.

Projekty realizowane przez Arche obejmują kilka segmentów rynkowych - od funkcjonalnych mieszkań w korzystnych cenach, aż po przestronne apartamenty czy lofty.

Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane i uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w roku bilansowym

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali (szt.)	Powierzchnia lokali (m ²)
Bema J	Piaseczno	84	4 669,79
Lanciego	Warszawa	223	14 711,16
Poloneza B1	Warszawa	103	5 480,99
Poloneza C1	Warszawa	103	5 482,28
Zięby III	Warszawa	110	8 028,14
Arche Hotel Geologiczna	Warszawa	90	4 175,65
RAZEM		713	42 548,01

Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali dla których spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w roku bilansowym

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do 31.12.2018r.	Lokale sprzedane w 2019r.	Lokale dostępne na 31.12.2019	RAZEM
LOKALE MIESZKALNE					
Bema J	Piaseczno	75	8	1	84
Bema K	Piaseczno	52	23	9	84
Bema L	Piaseczno	17	50	17	84
Bema M	Piaseczno		52	23	75
Lanciego	Warszawa	219	4	0	223
Poloneza A1	Warszawa	101	2	0	103
Poloneza B1	Warszawa	101	2	0	103
Poloneza C1	Warszawa	91	12	0	103
Poloneza D1	Warszawa	34	69	0	103
Poloneza A2-A5	Warszawa	51	75	20	146
Poloneza B2-B5	Warszawa	0	117	29	146
Poloneza C2-C5	Warszawa	0	52	94	146
Zięby III	Warszawa	60	41	9	110
Zięby IV	Warszawa		26	66	92
Villa Imielin	Warszawa		5	11	16
Osiedle Polnych Kwiatów	Ożarów Maz.		41	87	128
Matejki	Łódź	241	55	29	325
Pozostałe			6	0	6
		1 042	640	395	2 077
LOKALE HOTELOWE					
Hotel Poloneza H1	Warszawa	150	9	0	159
Hotel Poloneza H2-H5	Warszawa		2	244	246
Hotel Al. Krakowska	Warszawa	301	23	0	324
Hotel Geologiczna	Warszawa	84	6	0	90
Hotel Gdańsk	Gdańsk		62	90	152
Hotel Piła	Piła		79	166	245
Hotel Wrocław	Wrocław		95	22	117
Hotel Lublin	Lublin	45	12	43	100
Hotel Częstochowa	Częstochowa	140	1	0	141
Hotel Żnin	Żnin		56	70	126
Łochów domki	Łochów		40	140	180
		720	385	775	1 880

W roku bilansowym spółka sprzedała łącznie 1 025 lokali w tym 640 lokali mieszkalnych i 385 lokali hotelowych. Na dzień bilansowy w ofercie znajdowało się 1 170 lokali w tym 395 lokali mieszkalnych i 775 lokali hotelowych.

Projekty w realizacji na dzień bilansowy

Nazwa projektu	Termin ukończenia budowy	Liczba lokali	PUM m ²	Sprzedaż na 31.12.2019	Średnia cena netto/m ²	Marża brutto na sprzedaży w mln zł.
Bema K, Piaseczno	4Q2019	84	4 670,80	90%	5900	5,3
Bema L, Piaseczno	2Q2020	84	4 835,44	74%	6100	8,1
Bema M, Piaseczno	4Q2020	75	4 232,54	68%	6400	5,8
Zięby IV, W-wa	2Q2021	92	4 013,12	21%	9900	3,3
Poloneza D1, W-wa	1Q2020	103	5 468,73	92%	7100	14,7
Poloneza A2-A5, W-wa	1Q2020	146	7 938,69	88%	7500	25,0
Poloneza B2-B5, W-wa	2Q2020	146	7 938,69	79%	7600	21,9
Poloneza C2-C5, W-wa	3Q2020	146	7 968,50	36%	7600	21,4
Poloneza D2-D3, W-wa	2Q2021	98	6 119,50	0%	7400	17,1
Villa Imielin, W-wa	2Q2020	16	2 334,52	31%	11800	13,5
Kamińskiego bud.ABC, Ożarów Mazowiecki	4Q2020	128	7 600,60	31%	5900	16,0
Kilińskiego, Łódź	3Q2020	144	6 668,42	0%	5400	7,7
Piła, condohotel, mieszkania	3Q2020	245	6 569,90	32%	7400	1,4
Gdańsk condohotel	2Q2021	152	3 450,00	28%	13200	5,6
Wrocław condohotel	2Q2021	117	2 166,45	82%	10200	1
Poloneza H2-H4, condohotel	2Q2021	246	7 225,45	1%	9600	21,3
Cukrownia Żnin	4Q19, 1Q20, 2Q2020	317	I etap obejmuje 4 budynki: <ul style="list-style-type: none"> - budynek główny 4* hotel wraz funkcją gastronomiczną – 180 pokoi, - budynek szkoleniowo-targowo-konferencyjny składający się z 3 sal mogących pomieścić 900 osób, - budynek z funkcją rozrywkową (kręgielnia, sala klubowa), - budynek dawnej parowozowni w którym będzie mini browar z barem. II etap to budynek basenowy w którym będzie się też znajdowało 137 pokoi.			

B. DZIAŁALNOŚĆ HOTELOWA

Spółka jest właścicielem dynamicznie rozwijającej się sieci hoteli. W jej skład wchodzi rewitalizowane hotele historyczne oraz hotele miejskie. Do sieci Arche należy obecnie 11 hoteli (ponad 1 700 pokoi), z czego obiekt w Żninie jest częściowo dopuszczony do użytkowania a pełne ukończenie I etapu nastąpi w 1Q2020r.

Hotele należące do spółki na dzień bilansowy

Poniższa tabela przedstawia obiekty hotelowe należące do spółki oraz zarządzane przez spółkę (condohotele). Wyjaśnić należy, że model zarządzania w systemie condo, który przyjęła spółka polega na sprzedaży wszystkich pokoi hotelowych indywidualnym nabywcom a pozostawieniu na rzeczowych aktywach trwałych lokali pełniących funkcje dodatkowe (administracyjne, konferencyjne, gastronomiczne). W świadczeniu usług hotelarskich i towarzyszących uczestniczą wszystkie powierzchnie dlatego w zyskach dla inwestorów uczestniczą wszyscy w tym samym stopniu gdyż zysk jest dzielony w tej samej średniej wysokości na wszystkie metry kwadratowe powierzchni lokali uczestniczących w kalkulacji.

Lp.	Hotel	Liczba pokoi	Charakterystyka
HOTELE DZIAŁAJĄCE			
1.	Hotel Puławska Residence, Warszawa	197	condohotel
2.	Arche Hotel Poloneza, Warszawa	150	condohotel
3.	Arche Hotel Krakowska, Warszawa	322	condohotel
4.	Arche Hotel Geologiczna, Warszawa	80	condohotel
5.	Arche Hotel Częstochowa	126	condohotel
6.	Arche Hotel Lublin	132	condohotel
7.	Hotel Tobacco, Łódź	115	hotel
8.	Zamek Biskupi Janów Podlaski	199	hotel
9.	Pałac i Folwark Łochów	245	hotel
10.	Koszary Góra Kalwaria	82	hotel
11.	Arche Hotel Siedlce	80	hotel
		1 728	
HOTELE W BUDOWIE			
1.	Żnin	317	hotel, condohotel
2.	Arche Hotel Gdańsk	152	condohotel
3.	Arche Hotel Poloneza II	246	condohotel
4.	Arche Hotel Piła	245	condohotel
5.	Arche Hotel Wrocław	117	condohotel
		1 077	

IV. Analiza ekonomiczna

Przedmiotem analizy ekonomiczno-finansowej są wybrane dane finansowe zawierające podstawową pozycję sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019.

1. Struktura i dynamika bilansu

	AKTYWA	Stan na 31.12.2019r. (zł)	Struktura (%)	Stan na 31.12.2018r. (zł)	Struktura (%)	Dynamika (%)
A	Aktywa trwałe	365 181 581,30	39,22%	300 988 697,23	36,16%	121,33%
I	Wartości niematerialne i prawne	492 958,45	0,06%	548 895,89	0,07%	89,81%
II	Rzeczowe aktywa trwałe	354 485 925,84	38,07%	294 348 387,95	35,36%	120,43%
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Inwestycje długoterminowe	9 587 985,50	1,02%	4 333 235,50	0,52%	221,27,00%
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	614 711,51	0,07%	1 758 177,89	0,21%	34,96%
B	Aktywa obrotowe	565 982 614,27	60,78%	531 463 177,86	63,84%	106,50%
I	Zapasy	463 194 695,07	49,74%	483 872 968,11	58,13%	95,73%
II	Należności krótkoterminowe	8 668 082,94	0,93%	8 747 490,86	1,05%	99,09%
III	Inwestycje krótkoterminowe	89 317 529,41	9,59%	33 703 738,91	4,05%	265,01%
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 802 306,85	0,52%	5 138 979,98	0,62%	93,45%
	Suma aktywów	931 164 195,57	100,00%	832 451 875,09	100%	111,86%

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019r. wykazuje sumę bilansową 931 164 195,57 zł, która w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 98 712 320,48 zł, tj. o 11,86%.

Aktywa trwałe w strukturze majątku Spółki ogółem stanowią 39,22% i zwiększyły się o 21,33% w stosunku do roku poprzedniego. Na wzrost majątku trwałego wpływ miało głównie:

- oddanie do użytkowania hotelu w Warszawie przy ul. Geologicznej gdzie spółka jest właścicielem salek konferencyjnych oraz części restauracyjnej i kuchennej o łącznej powierzchni 478,94 m² oraz hali garażowej o powierzchni 1141,89 m²,
- przyjęcia na środki trwałe lokali znajdujących się przy ul. Matejki w Łodzi;
- duże nakłady na środki trwałe w budowie czyli, wieloetapową inwestycję w Żninie gdzie powstanie centrum konferencyjno-wypoczynkowe.

Wśród aktywów obrotowych, które stanowią 60,78% sumy bilansowej dominujący udział w strukturze zajmują zapasy, które obejmują głównie produkcję w toku, czyli bank ziemi i nakłady poniesione na inwestycje trwałe oraz wyroby gotowe.

Produkty w toku na dzień 31.12.2019r w kwocie 346 098 952,39 zł stanowią m.in.:

- wieloetapowa inwestycja budynków mieszkalnych przy ul. Jasińskiego w Piasecznie (budynki K,L,M) – 53 399 207,77 zł.,
- wieloetapowa inwestycja przy ul. Poloneza w Warszawie (budynki A2-A5, B1-B5,C1-C5,D1-D4-mieszkalne,H2-H5-hotelowy) - 140 525 011,93 zł.,
- wieloetapowa inwestycja w Ożarowie Mazowieckim – 23 662 401,78 zł.;
- budynek usługowo-mieszkalny ul. Zięby w Warszawie (budynek A) – 16 615 851,12 zł.,
- budynek usługowy przy ul. Kopernika w Łodzi – 4 203 817,16 zł.
- budynek hotelowy w Gdańsku – 14 961 566,06 zł.,
- budynek hotelowy w Gdańsku (Klukowo) – 9 011 446,00 zł.,
- budynek hotelowy we Wrocławiu – 7 154 006,97 zł.,
- budynek hotelowo mieszkalny w Pile – 16 970 064,68 zł.,
- budynek mieszkalny w Łodzi przy ul. Kilińskiego – 16 579 636,18 zł.;
- budynek mieszkalny przy ul. Bocianiej w Warszawie – 11 411 732,23 zł.,
- hale w Siedlcach – 2 850 064,91 zł.;
- domki mieszkalne w Łochowie – 10 517 749,55 zł.;
- grunt w Drohiczynie (hotel) - 1 898 064,16 zł.,
- grunt w Krakowie (hotel) – 1 915 307,66 zł.,
- grunt przy ul. Bysławskiej w Warszawie (domy szeregowy) – 6 479 119,10zł.
- grunt w Białymstoku (hotel) – 3 220 207,60 zł.,
- grunt we Wrocławiu (hotel) II etap – 3 454 373,23 zł.,

Wyroby gotowe na dzień 31.12.2019r. w kwocie 105 343 488,82 zł. tworzą m.in.:

- lokale mieszkalne przy ul. Zięby w Warszawie – 15 132 490,99 zł.,
- lokale mieszkalne przy ul. Matejki w Łodzi – 13 793 158,16 zł.,
- lokale mieszkalne przy ul. Poloneza – 10 623 199,67 zł
- lokale mieszkalne przy ul. Jasińskiego w Piasecznie- 4 967 846,99 zł.;
- lokale mieszkalne przy ul. Lanciego w Warszawie – 4 377 901,02 zł.;
- lokale hotelowe przy Al. Krakowskiej w Warszawie – 5 000 642,16 zł.,
- hotel przy ul. Zamojskiego w Lublinie – 29 724 215,43 zł.,
- pozostałe lokale gdzie nie została przeniesiona własność

	PASYWA	Stan na 31.12.2019r. (zł)	Struktura (%)	Stan na 31.12.2018r. (zł)	Struktura (%)	Dynamika (%)
A	Kapitał (fundusz) własny	392 986 786,50	42,20%	291 601 034,74	35,03%	134,77%
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	3 001 500,00	0,32%	3 001 500,00	0,36%	0,00%
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	288 599 534,74	30,99%	263 950 155,29	31,71%	109,34%
III	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00%	- 2 687 300,00	-0,32%	0,00%
VI	Zysk (strata) netto	101 385 751,76	10,89%	27 336 679,45	3,28%	370,88%
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	538 177 409,07	57,80%	540 850 840,35	64,97%	99,50%
I	Rezerwy na zobowiązania	1 053 001,82	0,11%	802 015,00	0,96%	131,29%
II	Zobowiązania długoterminowe	153 099 377,65	16,44%	110 752 619,93	13,30%	138,24%
III	Zobowiązania krótkoterminowe	384 025 029,60	41,25%	429 271 250,42	51,57%	89,46%
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%	24 955,00	0,00%	0,00%
	Suma pasywów	931 164 195,57	100%	832 451 875,09	100%	111,86%

Kapitały własne w strukturze źródeł finansowania majątku Spółki stanowią 42,20%. Kapitały własne w stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 34,77% tj. o kwotę 101 385 751,76 zł i jest to zysk netto za 2019r. Jest to rekordowy wynik w historii istnienia spółki, o którym szerzej będzie w dalszej części.

Obce źródła finansowania tj. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 57,80% całości pasywów. Zmniejszyły się one w stosunku do roku ubiegłego o 0,50% tj. o kwotę 2 673 431,28 zł.

Zobowiązania długoterminowe wzrosły o 38,24% głównie z tyt. nowej emisji obligacji a zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się 10,54 %

2. Rachunek zysków i strat

Spółka w 2019 roku wykazuje zysk netto na poziomie 101 385 751,76 zł . Jest to wynik rekordowy w historii spółki, która wykazuje przychody ze sprzedaży w chwili podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokali wg. ceny sprzedaży. Wynik ten został ukształtowany głównie przez akty notarialne w inwestycjach dopuszczonych do użytkowania w roku bieżącym (Bema J, Poloneza B1,C1, Zięby III, hotel Geologiczna) ale też oddanych w roku ubiegłym (głównie Lanciego, Matejki, hotel Krakowska i Poloneza H1). Poniżej znajduje się szczegółowa struktura przychodów wypracowanych w 2019 roku.

Szczegółowe informacje o kosztach i przychodach przedstawia poniższa tabela:

	Rachunek zysków i strat	Stan na 31.12.2019r. (zł)	Udział w sumie przychodów i zysków (%)	Stan na 31.12.2018r. (zł)	Udział w sumie przychodów i zysków (%)	Dynamika (%)
A	Przychody netto ze sprzedaży	523 212 892,17	99,72%	391 513 299,66	99,72%	133,64%
B	Koszty działalności operacyjnej	388 170 027,99	88,89%	348 992 509,22	88,89%	111,23%
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	135 042 864,18	10,83%	42 520 790,44	10,83%	317,59%
D	Pozostałe przychody operacyjne	2 950 039,37	0,27%	1 060 363,25	0,27%	278,21%
E	Pozostałe koszty operacyjnej	1 874 979,44	0,66%	2 589 232,42	0,66%	72,41%
F	Zysk z działalności operacyjnej	136 117 924,11	10,44%	40 991 921,27	10,44%	332,06%
G	Przychody finansowe	70 846,78	0,00%	26 252,71	0,00%	269,86%
H	Koszty finansowe	10 733 696,13	1,82%	7 138 360,53	1,82%	150,37%
I	Zysk (strata) brutto	125 455 074,76	8,63%	33 879 813,45	8,63%	370,29%
J	Podatek dochodowy -część bieżąca	24 091 677,00	1,69%	6 617 353,00	1,69%	364,07%
	Część odroczonea	- 22 354,00	-0,02%	- 74 219,00	-0,02%	30,12%
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku					
L	Zysk (strata) netto	101 385 751,76	6,96%	27 336 679,45	6,96%	370,88%
M	Razem przychody	526 233 780,32	100,00%	392 599 915,62	100,00%	134,04%
N	Razem koszty	400 778 703,56	91,37%	358 720 102,17	91,37%	145,70%

Przychody ogółem za 2019r. wynoszą 523 212 892,17 zł i wzrosły w stosunku do przychodów ubiegłorocznych o 33,64%.

Przychody ze sprzedaży stanowią 99,72% przychodów ogółem i wyniosły <u>523 212 892,17 zł.</u>		100%	Ilość lokali po akcie w (szt.)	Ilość lokali po akcie (%)
w tym:				
1. Przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali, w tym:	397 599 114,64 zł	75,99%		
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Lanciego w Warszawie	116 302 691,72	22,22%	208	93%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Zięby w Warszawie	48 494 164,44	9,27%	80	73%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Jasińskiego J w Piasecznie	20 446 892,65	3,91%	69	82%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Poloneza B1 w Warszawie	36 110 971,71	6,90%	97	94%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Poloneza C1 w Warszawie	28 164 271,66	5,38%	77	75%
- przychody ze sprzedaży lokali przy ul. Matejki w Łodzi	59 347 290,93	11,34%	248	76%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu przy ul. Poloneza (H1) w Warszawie	32 292 395,18	6,17%	136	86%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu przy Al. Krakowskiej w Warszawie	25 249 273,89	4,83%	73	23%
- przychody ze sprzedaży lokali w hotelu przy ul. Geologicznej w Warszawie	19 745 180,21	3,77%	65	72%
- przychody ze sprzedaży pozostałych lokali w innych lokalizacjach	11 445 982,25	2,19%		
2. Przychody z usług świadczonych przez hotele	126 256 483,10 zł	24,18%	x	x
3. Usługi wynajmu i pozostałe	5 353 122,51 zł	1,01%	x	x
4. Sprzedaż towarów, w tym:	13 459 621,14 zł	2,57%	x	x
- sprzedaż mebli	4 173 237,36 zł		x	x
- sprzedaż na stacji paliw	7 575 318,93 zł		x	x
5. Zmiana stanu produktów	-28 067 830,30 zł	-5,36%	x	x
6. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	8 612 381,08 zł	1,61%	x	x

Koszty działalności operacyjnej według rachunków zysków i strat wynoszą 388 170 027,99 zł .

Największą pozycją kosztów są usługi obce i wynoszą 58,99% ogółem kosztów rodzajowych. Ponadto znaczącą pozycją kosztów są zużyte materiały do budowy a ich udział w kosztach wynosi 23,78%.

Pozostałe przychody operacyjne to przede wszystkim odszkodowania otrzymane za nieruchomości, sprzedaż działki i przyłączy sieci ciepłowniczych oraz przychody związane ze sprzedażą środków trwałych, umorzone przedawnione zobowiązania dotyczące kaucji , obciążenia z tytułu nie usuniętych usterek i zapłacone kary umowne, odszkodowania powypadkowe, rozwiązane odpisy na należności.

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

3. Informacja o kredytach, obligacjach i gwarancjach.

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

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

Poniższa tabela przedstawia kredyty oraz obligacje wraz z wykorzystaniem na dzień bilansowy.

Bank finansujący	Przyznana kwota (mln. zł)	Saldo na 31.12.2019 (mln. zł)	Termin spłaty	Cel finansowania
PKO BP	13,8	7,7	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Tobacco (Łódź)
Alior Bank	25,0	1,5	do 25.08.2020	kredyt w rachunku bieżącym
Alior Bank	31,6	22,8	do 31.12.2027	kredyt inwestycyjny Hotel Janów Podlaski
Alior Bank	20,0	6,7	do 31.12.2021	kredyt nieodnawialny
Alior Bank	15,3	4,0	do 31.07.2024	kredyt inwestycyjny Hotel Lublin
Alior Bank	20,0	16,8	do 13.07.2022	kredyt nieodnawialny
Alior Bank	41,2	37,5	do 15.01.2029	kredyt inwestycyjny Łochów
Obligacje serii C	10,0	10,0	do 23.08.2020	zakup nowych gruntów/spłata kredytu
Obligacje serii D	20,0	20,0	do 22.06.2022	refinansowanie obligacji serii A
Obligacje serii E	50,0	50,0	do 15.11.2022	refinansowanie obligacji serii B dokończenie I etapu inwestycji w Żninie
Suma		177		

Zadłużenie finansowe netto Spółki na dzień 31.12.2019r. wyniosło 87,7 a wskaźnik zadłużenie netto/Kapitał własny na dzień 31.12.2019r. wyniósł 0,22 wobec 0,41 na koniec 2018r.

Struktura wyszczególnionego zadłużenia ma w ponad 75% charakter długoterminowy, gdyż są to kredyty inwestycyjne obsługiwane z dochodu generowanego przez obiekty hotelowe lub z dochodu generowanego z działalności deweloperskiej.

4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne.

	Nazwa wskaźnika	Wyliczenie	Wskaźnik za 2019r.	Wskaźnik za 2018r.	Zmiana wskaźnika
1	Rentowność netto sprzedaży	zysk netto	19,38%	6,98%	12,40%
		przychody ze sprzedaży			
2	Rentowność podstawowej działalności operacyjnej	zysk (strata) ze sprzedaży	25,81%	10,86%	14,95%
		przychody ze sprzedaży			
3	Rentowność majątku %	zysk netto	10,89%	3,28%	7,61%
		aktywa ogółem			
4	Szybkość obrotu zapasów	Zapasy x 365	323,13%	451,11%	-127,98%
		przychody ze sprzedaży			
5	Szybkość obrotu należności	Należn.z tyt. dostaw i usług x365	5,12%	7,01%	-1,89%
		przychody ze sprzedaży			
6	Możliwość spłaty zobowiązań	Zob.z tyt. dostaw i usług x365	51,82%	62,28%	-10,46%
		przychody ze sprzedaży			

V. Przewidywany rozwój spółki

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

W przyszłym roku planowane jest rozpoczęcie kolejnych etapów budowy budynków mieszkalnych w Ożarowie Mazowieckim gdzie powstanie wieloetapowe osiedle na około 12 000 PUM oraz

Spółka rozwija się systematycznie i nabywa nowych doświadczeń szczególnie w budowanej sieci obiektów hotelowych, już istniejących jak i budowanych. Nowe obiekty hotelowe powstaną w Warszawie, Żninie, Wrocławiu, Pile i Gdańsku są konsekwencją budowy polskiej sieci hoteli. Część z nich będzie własnością spółki ale też prosperowała będzie w tzw. systemie „condo”, który jest sprawdzoną propozycją inwestowania na rynku nieruchomości, którą proponuje spółka.

Misją firmy jest dalszy rozwój, zapewnianie nowych miejsc pracy, tworzenia najlepszych produktów za najniższą cenę dostosowywanych do indywidualnych potrzeb i wymagań klientów, obejmujących zmieniające się upodobania i preferencje. Hasło wiodące Arche Sp. z o.o. brzmi: „łączymy sprzeczności, ufamy wszystkim, zmieniamy siebie”.

VI. Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki zależy od wydarzeń o zasięgu globalnym oraz ich skutków dla polskiej gospodarki. Najbardziej istotne czynniki makroekonomiczne to stopa wzrostu gospodarczego Polski, poziom stóp procentowych w Polsce, wyniki banków oraz ich zdolność do zapewnienia finansowania deweloperom i ich klientom, jak również możliwości pozostałych instytucji finansowych do inwestycji w obligacje korporacyjne.

Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania oraz usługi hotelarskie, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

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

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

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

Spółka systematycznie umacnia swoją pozycję jako dostawcy usług hotelarskich, i gastronomicznych poprzez budowanie polskiej sieci hoteli, jest sprawdzonym, stabilnym i doświadczonym operatorem hotelowym.

Poprzez działanie na rynku bardzo konkurencyjnym spółka narażona jest na wiele ryzyk dlatego rynek wymaga od firmy Arche stałego poprawiania swojej oferty, zarówno pod względem cenowym jak i asortymentowym. Firma nie ma bezpośredniego wpływu na działania przedsiębiorców konkurencyjnych, lecz dzięki swej przemyślanej strategii i elastycznemu reagowaniu na działania konkurencji jest w stanie z nimi skutecznie rywalizować i uzyskiwać nad nimi przewagę.

Działania firmy, które w wyniku złej oceny otoczenia, bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia okażą się nietrafne, mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansowo – majątkową oraz wyniki firmy.

W zakresie ryzyka specyficznego dla sektora, w którym Spółka prowadzi swoją działalność ogromne znaczenie mają:

- potencjalny wzrost kosztów budowlanych,
- pozyskiwanie gruntów mimo ich wysokiej ceny przy jednoczesnym wpływie na marże nowych etapów i projektów,
- ryzyko niewykonania zobowiązań przez podwykonawców,
- ryzyko związane z finansowaniem ,
- wydłużenie procedur administracyjnych,
- zmiany w ustawodawstwie,
- dostępność kredytów hipotecznych dla nabywców,
- ryzyko związane z interpretacją i zastosowaniem przepisów,
- ryzyko stopy procentowej,

oraz wzrost konkurencji na rynku stanowią najbardziej istotne obszary niepewności na rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2020 roku.

Zarząd firmy w celu ograniczenia tego ryzyka na bieżąco analizuje czynniki, które mogą mieć niekorzystny wpływ na wyniki oraz działalność firmy, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje oraz działania stale dbając o stabilną pozycję spółki.

Po dniu bilansowym na świecie ogłoszono pandemię koronawirusa Covid-19, w Polsce szczyt zachorowań przypadł na koniec marca, która ma ogromny wpływ na gospodarkę zarówno polską jak i światową. Ograniczenia i profilaktyka związane z pojawieniem się w Polsce koronawirusa spowodowały, duże spowolnienie w gospodarce. Dla spółki szczególnie odczuwalne jest zatrzymanie w branży hotelowej, dlatego podjęto zdecydowane działania w celu ograniczenia kosztów utrzymania hoteli. Spółka ma też drugą działalność - deweloperską która jest kontynuowana. Posiadane zasoby finansowe pozwolą zakończyć rozpoczęte inwestycje. Wybuch epidemii koronawirusa wpłynie negatywnie na przyszłe wyniki finansowe spółki jednak nie spowoduje zagrożenia kontynuowania dalszej działalności spółki.

VII. Personel

Na dzień 31.12.2019 r. w Spółce na umowę o pracę zatrudnionych było 393 osoby. Zatrudnienie w poszczególnych obiektach przedstawia się następująco:

- 32 osoby pracujące w Hotelu Tobacco w Łodzi
- 9 osób pracujących w Apartamentach Matejki w Łodzi
- 42 osoby pracujące w Arche Hotelu w Częstochowie
- 12 osób pracujących w Koszarach w Górze Kalwarii
- 46 osób pracujących w Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowym w Janowie Podlaskim.
- 20 osób pracujących w Arche Hotelu w Lublinie
- 34 osoby pracujące w Arche Hotelu Krakowska w Warszawie
- 28 osób pracujących w Hotelu Puławska Residence w Warszawie
- 7 osób pracujących w Arche Hotelu Poloneza w Warszawie
- 8 osób pracujących w Arche Hotelu Siedlce
- 44 osoby pracujące w Pałacaku i Folwarku w Łochowie
- 6 osób pracujących w Arche Hotelu Geologiczna w Warszawie
- 105 osób zatrudnionych w ramach działalności deweloperskiej i pozostałej

Stan zatrudnienia wzrósł w stosunku do roku do roku ubiegłego o 63 osoby zatrudnione na umowę o pracę.

W 2020r. planowany jest dalszy wzrost zatrudnienia ze względu na nowo otwierany hotel w Żninie, gdzie będzie zatrudnionych około 80 osób.

VIII. Dodatkowe informacje

1. Przekształcenie spółki w spółkę akcyjną.

W dniu 28.02.2020r. nastąpiło przekształcenie spółki w spółkę akcyjną, zgodnie z art. 551 § 1 Kodeksu spółek handlowych.

2. Udziały własne

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

3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie podejmuje działań w dziedzinie badań i rozwoju.

4. Inwestycje

Arche sp. z o.o. na dzień 31.12.2019r. posiada następujące udziały i akcje spółki Arche Restauracje Sp. z o.o. – udział w kapitale wynosi 2 774 500,00 zł. tj. 99,09%.

5. Instrumenty finansowe

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

6. Środowisko naturalne

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

7. Działalność charytatywna

W ramach Grupy Arche działają dwie Organizacje Pożytku Publicznego, które realizują misje społeczne: **Stowarzyszenie Wspólnota Arche oraz Fundacja Leny Grochowskiej.**

Podstawowe działania Stowarzyszenia Wspólnota Arche:

- Rajd Rowerowy Szlakiem Nadbużańskich Dworów i Pensjonatów na Podlasiu
- Operacja Czysta Rzeka (partner)
- Arche Cup - turniej piłki nożnej dla dzieci
- Arche Chef - konkurs dla szefów kuchni
- Noc Świętojańska w Łochowie (współorganizator)
- Eko Dzień w Janowie Podlaskim
- Pomoc w zebraniu środków na wyjazd młodzieży na finał konkursu Odyseja Umysłu do USA
- Programy dla członków Stowarzyszenia:
 - 500+ - świadczenie z tytułu urodzenia dziecka lub zawarcia związku małżeńskiego
 - Pasja+ - stypendia dla uzdolnionych dzieci i młodzieży
 - Zdrowie + - program wspierający rzucanie palenia
- Pomoc osobom potrzebującym w regionie

Działania Fundacji Leny Grochowskiej:

- Tworzenie miejsc pracy dla osób niepełnosprawnych intelektualnie
- Zapewnienie mieszkania treningowego dla podopiecznych Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego w Siedlcach
- Praktyki dla uczniów z niepełnosprawnością
- Sprowadzanie do kraju polskich rodzin z terenów byłych republik radzieckich, zapewnienie im mieszkań i pracy
- Kolonie dla dzieci i młodzieży z Ukrainy
- Utworzenie w Siedlcach mieszkań chronionych dla osób niepełnosprawnych intelektualnie.

Działania wspólne:

- Triathlon i Paratriathlon Kraina Bugu
- Targi Rękodzieła Artystycznego w Siedlcach
- Konkursy i plenery sztuki nieprofesjonalnej Szukamy Nikifora

8. Szczególne zdarzenia

Arche jest właścicielem prężnie rozwijającej się sieci hoteli. Zostało to zauważone i docenione poprzez przyznanie nagrody SIEĆ ROKU 2018 w rankingu 7NAJ „Hotelarza”. Ze względu na fakt, iż każdy obiekt jest zupełnie inny, naszą sieć traktujemy jako unikatową kolekcję. Kolekcja Arche to rewitalizowane hotele historyczne, oraz hotele miejskie. Każdy z nich ma swoją historię, swój niepowtarzalny styl. Mając na uwadze, że jesteśmy polską firmą z polskim kapitałem - wynik trzeba uznać za duży sukces.

Warszawa, dnia 30.03.2020r.

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes Zarządu
Paweł Grochowski - Członek Zarządu