

8. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KOMPLEMENTARIUSZA Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI W OKRESIE OBROTOWYM

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku Zarząd Komplementariusza jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności jednostki w roku obrotowym obejmujące istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej, w tym ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń.

Sprawozdanie z działalności jednostki w okresie obrotowym obejmuje:

1. Informacje ogólne o Spółce
2. Charakterystyka działalności Spółki
3. Sytuacja finansowa i stan majątkowy Spółki
4. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki
5. Czynniki ryzyka i zagrożenia
6. Przewidywany rozwój Spółki

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

Pełna nazwa: Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo - akcyjna.
Siedziba Spółki: Wrocław, ul. Liskego 7.

1.2 REJESTRACJA

W dniu 31 grudnia 2008 roku Spółka Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA została wpisana do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Numer KRS Spółki: 0000320237.
NIP Spółki: 898-00-15-350.
REGON Spółki: 001332589.

1.3 INFORMACJE DOTYCZĄCE SKŁADU OSOBOWEGO ORGANÓW SPÓŁKI

1.3.1 Zarząd Spółki Archicom Sp. z o.o. SKA w okresie od 01.01.2011 r. do 31.12.2011r.

Od 01.01.2011 do 31.12.2011 reprezentacja spółki:

Uprawnionym do reprezentowania Spółki jest komplementariusz.

Komplementariuszem jest spółka Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która powstała 30 września 2008, zgodnie z Repertorium A nr 9261/08 w kancelarii Notarialnej Urszuli Gniewek, 50-148 Wrocław ul. Biskupia 10/3. Spółka została zawiązana na czas nieokreślony. W dniu 2 października 2008 postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Spółka została wpisana do

Sprawozdanie finansowe 2011 – Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA. Sprawozdanie Zarządu Komplementariusza

Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000314926 działająca poprzez swych prawidłowo umocowanych reprezentantów.

Akcjonariusz może prowadzić sprawy Spółki jedynie na podstawie pełnomocnictwa.

1.4 STRUKTURA KAPITAŁU SPÓŁKI

Na 31 grudnia 2011 roku kapitał podstawowy Spółki składał się z 3 520 (500 szt. akcji serii B; 3020 sztuk akcji serii C) równych niepodzielnych akcji o wartości nominalnej 100 zł każda, o łącznej wartości 352 000 złotych (trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące złotych) których właścicielem jest Forum XXI FIZ.

1.5 PODSTAWOWY PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI WEDŁUG PKD

4110Z- Realizacja projektów budowlanych;

7011Z – Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;

6492Z – Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.

2. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Działalność Archicom Sp. z o.o. Spółki Komandytowo – Akcyjnej :

- Działalność związaną z rynkiem nieruchomości;
- Działalność związaną z udzielaniem pożyczek spółkom w ramach Grupy Archicom.

Działalność związana z rynkiem nieruchomości

W roku 2011 Spółka sprzedawała mieszkania, garaże i komórki będące wyrobami gotowymi z inwestycji zrealizowanych w latach ubiegłych. Podpisywane były akty notarialne z nabywcami związanymi z inwestycją we Wrocławiu przy ul. Strońskiej.

Działalność związana z udzielaniem pożyczek

Na koniec 2011 roku Spółka posiada udzielone pożyczki do spółek w ramach Grupy Archicom. Łącznie kwota należności w ujęciu bilansowym na koniec roku 2011 wraz z należnymi odsetkami wynosi 300 422 049,08 zł . W 2011 roku zaciągnęła również pożyczki na sfinansowanie swojej działalności , a ich łączna wycena wraz z odsetkami na koniec roku wynosiła 178 687 908,57 zł.

Sytuacja finansowa i stan majątkowy Spółki

W wyniku prowadzonej działalności Spółka osiągnęła w 2011 roku przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów, materiałów w kwocie 1 216 198,21 zł ponosząc koszty działalności operacyjnej w wysokości 1 296 978,02 zł.

Osiągnięte przychody netto ze sprzedaży w kwocie 1 216 198,21 zł składają się z następujących tytułów:

- sprzedaż mieszkań z przeprowadzonych inwestycji;
- wynajem, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Sprawozdanie finansowe 2011 – Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA. Sprawozdanie Zarządu Komplementariusza

Przychody z pozostałej działalności operacyjnej wynoszą 351 281,75 zł

- przychody z tytułu udzielonych poręczeń;
- rozwiązanie rezerw na naprawy gwarancyjne prowadzonych inwestycji.
- refaktury

Pozostałe koszty operacyjne poniesione w 2011 r. wynoszą 442 570,10 zł roku dotyczyły:

- darowizna;
- rekomendacje;
- rezerw na naprawy gwarancyjne prowadzonych inwestycji
- refaktury

Na działalności operacyjnej osiągnięto stratę w wysokości 172 068,16 zł

Przychody finansowe wynoszą 21 466 367,67 zł i dotyczą :

- odsetki z tytułu udzielonych pożyczek;
- odsetki od lokat bankowych;
- odsetki od nieterminowych zapłat.
- zysk ze zbycia inwestycji

Koszty finansowe wynoszą 16 415 403,70 zł i dotyczą :

- odsetki od otrzymanych pożyczek;
- koszty emisji obligacji;
- odsetki od nieterminowych zapłat;
- inne: zaokrąglenia , różnice kursowe, koszty zbytych wkładów.

Z działalności gospodarczej osiągnięto zysk w wysokości 4 878 895,81 zł.

3. SYTUACJA FINANSOWA I STAN MAJĄTKOWY SPÓŁKI

INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH I UBEZPIECZENIACH

3.1. Kredyty

Na dzień 31.12.2011 spółka posiada przyznany kredyt obrotowy w banku Meritum Bank SA z limitem w wysokości 1 000 000,00 zł, którego termin spłaty przypada na 31.03.2013 rok.

3.2. Pożyczki zaciągnięte

W 2011 roku Archicom Sp. z o.o.- SKA zaciągnęła pożyczki na sfinansowanie swojej działalności, łączna wycena wraz z odsetkami na koniec roku wynosiła 178 687 908,57 zł.

3.3. Ubezpieczenia

Polisa nr 901006322387

- dotyczy ubezpieczenie OC z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej lub użytkowania mienia kwota ubezpieczenia 7.500.0000 zł.

Sprawozdanie finansowe 2011 – Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - SKA. Sprawozdanie Zarządu Komplementariusza

Polisa nr 90100622355

ubezpieczenie kompleksowe przedsiębiorstw od wszystkich ryzyk - ubezpieczenie Bujwida 65, środki trwałe Liskego 7, środki obrotowe Bujwida 65, gotówka, mieszkania na ul. Strońskiej,
kwota ubezpieczenia - 2 052.143,47 zł.

4. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły

5. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Mając na uwadze specyfikę działalności Spółki związaną z dofinansowywaniem spółek prowadzących działalność na rynku nieruchomości do najistotniejszych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z prowadzoną przez Archicom Sp. z o.o. SKA działalnością należy zaliczyć :

- ❖ Zmiany kursów walutowych;
- ❖ Zmiany w stopach procentowych kredytów udzielanych przez banki;
- ❖ Zaostrzenie przez banki wymagań w stosunku do kredytobiorców;
- ❖ Zmianę koniunktury w poszczególnych segmentach krajowego rynku nieruchomości;
- ❖ Zmianę koniunktury w poszczególnych segmentach na zagranicznych rynkach nieruchomości .

6. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI W GRUPIE ARCHICOM

Spółka planuje zajmować się działalnością finansową w celu wsparcia finansowego w ramach Grupy Archicom. Spółka zajmować się też będzie działalnością marketingową dotyczącą utrzymania rozpoznawalności marki „ARCHICOM” na rynku lokalnym.

Prezes Zarządu
Rajm Jędruski