

Roczne sprawozdanie finansowe jednostkowe

ARCHICOM S.A. 01.01.2020 – 31.12.2020



2020

Spis treści

1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
2.	Sprawozdanie z wyniku	7
3.	Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN).....	8
4.	Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów ...	9
5.	Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
6.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12
7.	Dodatkowe informacje do sprawozdania finansowego	14
7.1	Informacje ogólne.....	14
7.2	Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	19
7.3	Zmiany standardów lub interpretacji.....	19
7.4	Zasady rachunkowości	20
7.5	Segmenty operacyjne	35
7.6	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	35
7.7	Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych.....	35
7.8	Wartość firmy	37
7.9	Wartości niematerialne	37
7.10	Rzeczowe aktywa trwałe	39
7.11	Aktywa w leasingu	40
7.12	Nieruchomości inwestycyjne.....	41
7.13	Aktywa oraz zobowiązania finansowe.....	41
7.14	Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w PCD	49
7.15	Zapasy.....	52
7.16	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	52
7.17	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	53
7.18	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	54
7.19	Kapitał własny.....	54
7.20	Świadczenia pracownicze	55
7.21	Pozostałe rezerwy	56
7.22	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	57
7.23	Rozliczenia międzyokresowe.....	58

7.24	Przychody i koszty operacyjne	59
7.25	Przychody i koszty finansowe	60
7.26	Podatek dochodowy	61
7.27	Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15	62
7.28	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	62
7.29	Przepływy pieniężne	63
7.30	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	64
7.31	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe	68
7.32	Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	68
7.33	Zarządzanie kapitałem	73
7.34	Zdarzenia po dniu bilansowym	74
7.35	Pozostałe informacje	75
7.36	Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 na działalność Spółki	80
8.	Zatwierdzenie do publikacji	81

5 miast

**1549
przekazanych lokali**

duży bank ziemi



**Spółka
z tradycjami**

29 mln zł przychodów

47 mln zł zysku

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	tabela	SF	SF
		31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		-	-
Wartości niematerialne	3,4	22 524	23 317
Rzeczowe aktywa trwałe	5,6	10 805	743
Nieruchomości inwestycyjne	8	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych	1,2	363 159	366 427
Należności i pożyczki	11,12	540 837	527 988
Należności leasingowe		10 578	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	9 719	6 267
Aktywa trwałe razem		957 622	924 742
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22	22 216	16 010
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Pożyczki		6 541	-
Należności leasingowe		874	-
Aktywa z tytułu umów MSSF 15	35	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		184	401
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	14 155	584
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa obrotowe razem		43 970	16 995
Aktywa razem		1 001 592	941 737

Sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	tabela	SF	SF
		31.12.2020	31.12.2019
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	26	256 703	257 423
Akcje własne (-)		-	(962)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		253 833	253 833
Kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend		-	-
Pozostałe kapitały		1 626	5 435
Zyski zatrzymane:		30 460	44 602
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		47 197	61 030
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		(16 738)	(16 429)
Kapitał własny		542 622	560 331
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	14,15	416 169	311 369
Leasing		17 916	-
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe zobowiązania	33	26	104
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	8 511	13 556
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	29,30	260	198
Zobowiązania długoterminowe		442 883	325 227
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34	5 778	3 509
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 567	834
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	14,15	784	50 156
Leasing		1 532	163
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	5 382	1 358
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	31	1 044	139
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	20
Zobowiązania krótkoterminowe		16 087	56 179
Zobowiązania razem		458 970	381 406
Pasywa razem		1 001 592	941 737

2. Sprawozdanie z wyniku

	tabela	SF	SF
		31.12.2020	31.12.2019
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		28 942	24 359
Przychody ze sprzedaży usług		28 942	24 359
Koszt własny sprzedaży		1 309	689
Koszt sprzedanych usług		1 309	689
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		27 633	23 670
Koszty sprzedaży		2 139	2 274
Koszty ogólnego zarządu		23 737	16 053
Pozostałe przychody operacyjne		694	1 090
Pozostałe koszty operacyjne		385	308
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		2 066	6 125
Przychody finansowe		90 179	68 723
w tym przychody z tytułu odsetek		22 736	22 305
Koszty finansowe		40 610	18 985
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		51 635	55 863
Podatek dochodowy	18	4 438	(5 167)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		47 197	61 030
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		47 197	61 030

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

Wyszczególnienie	SF	SF
	31.12.2020	31.12.2019
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	1,84	2,38
- rozwodniony	1,84	2,38
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	1,84	2,38
- rozwodniony	1,84	2,38

4. Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SF	SF
	31.12.2020	31.12.2019
Zysk (strata) netto	47 197	61 030
Pozostałe całkowite dochody		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
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	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody	47 197	61 030

5. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowany z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na dywidendy*	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane		
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	257 423	(962)	253 833	160	5 275	44 602	560 331	560 331
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2020 roku								
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) oraz celem umorzenia	-	962	-	-	-	-	962	962
Przekazanie między kapitałami	-	-	-	-	40	-	40	40
Przekazanie między kapitałami	-	-	-	3 447	(3 447)	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	(243)	-	(243)	(243)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	44 601	-	(44 601)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	962	-	48 048	(3 650)	(44 601)	759	759
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku	-	-	-	-	-	47 197	47 197	47 197
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	47 197	47 197	47 197
Saldo na dzień 31.12.2020 roku	256 703	-	253 833	-	1 626	30 460	542 622	542 622

*kapitał utworzony w 2019 roku ale ujawniony w 2020 roku w osobnej kolumnie z uwagi na znaczącą wartość

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem
	Kapitał podsta- wowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nomi- nalnej	Kapitał rezer- wowy z przeznac- zeniem na wy- płatę dywidend*	Pozostałe kapi- tały	Zyski zatrzy- mane	
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	257 423	(962)	253 833	10 597	5 275	19 084	545 250
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2019 roku							
Dywidendy	-	-	-	(10 437)	-	(35 512)	(45 949)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	(10 437)	-	(35 512)	(45 949)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku	-	-	-	-	-	61 030	61 030
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	61 030	61 030
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	257 423	(962)	253 833	160	5 275	44 602	560 331

*kapitał utworzony w 2019 roku ale ujawniony w 2020 roku w osobnej kolumnie z uwagi na znaczącą wartość

6. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SF	SF
	31.12.2020	31.12.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	51 635	55 863
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 691	611
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	794	1 117
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(6)	(962)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	52	85
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(304)	9
Koszty odsetek	19 040	15 568
Przychody z odsetek i dywidend	(87 473)	(67 667)
Korekty razem	(66 205)	(51 239)
Zmiana stanu należności	14 762	1 557
Zmiana stanu zobowiązań	7 449	268
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(465)	(498)
Zmiany w kapitale obrotowym	21 746	1 328
Zapłacony podatek dochodowy	(11 367)	(1 892)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 191)	4 060
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1)	(10)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(3 166)	(168)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	14	57
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(38)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	5 032
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(13 606)	(10 624)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	712 624	41 535
Pożyczki udzielone	(789 296)	(110 800)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	6 927	36
Otrzymane odsetki	68 482	8 777
Otrzymane dywidendy	64 841	48 671
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	46 820	(17 532)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	166 772	59 640
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(100 500)	(66 225)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	38 589	97 150
Spłaty kredytów i pożyczek	(55 788)	(23 420)
Spłata zobowiązań z tytułu leasing	(1 091)	(389)
Odsetki zapłacone	(12 415)	(10 175)
Dywidendy wypłacone	(64 946)	(45 950)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(29 378)	10 631
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	13 251	(2 841)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	584	3 424
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(322)	(1)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	13 835	583

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 Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Następnie Spółka została przekształcona ze spółki PD Stabłowice Sp. z o.o. w PD Stabłowice S.A. Przekształcenie zostało zarejestrowane w Krajowym rejestrze Sądowym w dniu 27 kwietnia 2015, i zmieniła w dniu 25 maja 2015 roku 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:

- budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych
- budowa, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków
- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

W skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 08 kwietnia 2021 roku wchodził:

Doroła Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Artur Więznowski – Członek Zarządu

Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

Tomasz Ślęzak – Członek Zarządu

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 24 czerwca 2020 r. Zarząd Archicom S.A. był sześciuosobowy i składał się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu oraz czterech Członków Zarządu. W dniu 22 czerwca 2020 roku do Spółki wpłynęło pismo zawierające informację o rezygnacji Pana Rafała Jarodzkiego z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Archicom S.A. ze skutkiem na dzień 24 czerwca 2020 roku. W związku z rezygnacją Wiceprezesa Zarządu Spółki od dnia 25 czerwca 2020 r. Zarząd Archicom S.A. był pięciosobowy i składał się z Prezesa Zarządu oraz czterech Członków Zarządu.

Po dniu bilansowym, w dniu 15 marca 2021 roku Rada Nadzorcza podjęła warunkowe uchwały w sprawie zmian w Zarządzie Emitenta.

Z Zarządu Emitenta, w tym z funkcji Prezesa odwołano Panią Dorotę Jarodzką-Śródka. Ponadto ze stanowiska członka Zarządu odwołano Pana Krzysztofa Suskiewicza.

Do Zarządu Spółki powołano Pana Waldemara Olbryka na stanowisko Prezesa Zarządu, Panią Agatę Skowrońską-Domańską oraz Pana Rafała Zbocha na stanowiska członków Zarządu.

Zgodnie z podjętymi przez Radę Nadzorczą uchwałami zmiany w składzie Zarządu nastąpił z dniem przeniesienia wszystkich udziałów w DKR Investment Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu i wszystkich akcji w DKR Invest S.A. z siedzibą we Wrocławiu na rzecz Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów i akcji zawartej w dniu 17 lutego 2021 roku pomiędzy Dorotą Jarodzką- Śródka, Kazimierzem Śródka i Rafałem Jarodzkiem, jako sprzedającymi, i Echo jako kupującym, o której Spółka informowała raportem bieżącym 9/2021 z dnia 18 lutego 2021 roku, a która została opisana w punkcie 7.27 niniejszego sprawozdania.

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

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego raportu śródrocznego do publikacji tj. na dzień 08 kwietnia 2021 roku wchodził:

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Kazimierz Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Rafał Jarodski – Członek Rady Nadzorczej

Spółka na dzień 31 grudnia 2020 jest jednostką dominującą dla następujących spółek zależnych:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym	Uwagi
Spółki Zależne				
Archicom Residential sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 35.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 8.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Consulting sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.)	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%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000777643	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom 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 Nieruchomości 16 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000831893	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości 17 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.)	Wrocław	KRS: 0000841813	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (98,04%) Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. - Marina 1 S.K.A.)	Wrocław	KRS: 0000842962	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Spółka (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o. (dawniej: AWM Nieruchomości 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. w likwidacji	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. (dawniej: Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.)	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 Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609346	99,96% bezpośrednio; 0,04% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.400.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.399.000 zł).
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom 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%).

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: 67.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Nieruchomości 17sp. z o.o. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (0,10%).
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 360.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 359.000 zł).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Alfona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom 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 Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	79,99% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (79,99%), pozostali (20,01%).
BDH Development sp. z o.o.	Łódź	KRS: 0000233473	79,99% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.292.000 zł. Akcjonariusze: Archicom Polska S.A. (100%).

Spółki Współkontrolowane

Karpacka Invest sp. z o.o.	Łódź	KRS: 0000802885	40,00% współzależna pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.000.000 zł. Udziałowcy: Archicom Polska S.A. (50%), Zakłady Chemiczne "Organika" S.A. (50%).
----------------------------	------	--------------------	-------------------------------	--

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

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

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 08 kwietnia 2021 (patrz pkt 8).

7.2 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Archicom S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku.

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. Zarząd Grupy na bieżąco analizuje sytuację grupy Archicom w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań (szerzej opisanych w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności, m.in. w pkt 5.5) w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność grupy Archicom, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznan i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Zarządu Spółki. 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, z wyłączeniem spółek będących w procesie planowanej likwidacji.

7.3 Zmiany standardów lub interpretacji

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2020 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki

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

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

Zmiany nie wpłynęły na sprawozdania finansowe Spółki, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

- [Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”](#)

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

W 2020 roku Spółka przeprowadziła transakcje opisane w punkcie 7.6 sprawozdania. Ich klasyfikacja nie zmieniłaby się, gdyby zmiana nie weszła w życie.

- [Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7](#)

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

- [Zmiana do MSSF 16](#)

W związku z pandemią COVID-19 Rada MSR wprowadziła uproszczenie zezwalające na nieocenianie, czy zmienione przyszłe przepływy wynikające z ulg otrzymanych od leasingodawców, spełniających warunki określone w standardzie, są „zmianą leasingu” w myśl MSSF 16. Uproszczenie jest dostępne dla sprawozdań finansowych za okresy roczne rozpoczynające się 1 czerwca 2020 roku lub później, jednak dopuszczono jego wcześniejsze zastosowanie. W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie zostały zmienione w wyniku pandemii COVID-19 żadne istotne warunki zawartych przez Spółkę umów leasingu.

7.4 Zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Spółka prezentuje odrębnie „Sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Sprawozdaniem z wyniku i 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 oraz wyroby dostarczane przez Spółkę. Każdy z segmentów jest zarządzany odrębnie w ramach danej linii produktowej, z uwagi na specyfikę świadczonych usług oraz wytwarzanych wyrobów wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

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 obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. 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.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Znaki towarowe	40 lat
Patenty i licencje	5 lat
Oprogramowanie komputerowe	5 lat
Pozostałe wartości niematerialne	5-25 lat

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdolnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	10-50 lat
Maszyny i urządzenia	2-25 lat
Środki transportu	3-10 lat
Pozostałe środki trwałe	2-10 lat

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.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częściami składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określone jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Leasing

Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Spółce,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Spółka ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Spółka amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza.

Na dzień rozpoczęcia Spółka wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku, stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu wykonania opcji kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka stosuje dopuszczone standardem MSSF 16 praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Spółka prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, w szczególności prawo do użytkowania powierzchni biurowej dotyczące nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych prezentowane jest w aktywach trwałych.

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 wartości firmy, składników 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.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Zyski (straty) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej zalicza się do pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych."

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 ujmuje 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.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

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 utrzymywanie 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 Grupa 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 „Przychody finansowe” lub „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 „Przychodów finansowych” 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.

Zobowiązania finansowe

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

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- 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.

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 wymienne 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 trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwale 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 trwale 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 sprawozdaniu finansowym za 2020 rok dokonano zmiany prezentacyjnej pozostałych kapitałów, polegającej na wyodrębnieniu z nich dodatkowej pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym – kapitału rezerwowego utworzonego z przeznaczeniem na wypłatę dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

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 kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej, 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 narodziło 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 wyniku.

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 notce nr 7.26. Spółka prezentuje również informację o warunkowych zobowiązaniach z tytułu opłat leasingowych wynikających z umów leasingu (nota nr 7.11).

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 wyłącznie przychody z umów na znak towarowy logo oraz umów na obsługę developingu i komercjalizacji objęte zakresem MSSF 15. 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 sporządzaniu 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.

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wykazana w sprawozdaniu finansowym kwota rezerw na świadczenia pracownicze na 31 grudnia 2020 wyniosła 261 tys. złotych PLN (rok 2019: 198 tys. złotych).

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.

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 uwzględnia także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonej 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 osiąggane. 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.

Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

Spółka w okresie sprawozdawczym nie dokonała korekt błędów ani zmian zasad polityki rachunkowości.

7.5 Segmenty operacyjne

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

7.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

Przejęcia

Przejęcia prawa własności udziałów, akcji i wkładów spółek oraz utraty kontroli w ciągu okresu od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 roku jest wynikiem:

- utworzenia spółki Archicom Nieruchomości 16 Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 20 lutego 2020
- zwiększenia wkładu komandytariusza w spółce Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 15 SK na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 20 lutego 2020
- rozwiązania spółki Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 15 SK na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 12 marca 2020
- rozwiązania spółki Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. – SK na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 30 marca 2020
- rozwiązania spółki Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 1 SK na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 28 kwietnia 2020

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	31.12.2020		31.12.2019	
		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	1 730	-	1 730	-
Archicom Byczyńska 1 Sp. z o. o.	Udziały /akcje	880	-	880	-
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	Udziały /akcje	50	-	50	-
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	-	-	10 210	-
	odpis aktualizujący	-	-	-	3 502
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	-

Archicom Jagodno Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	10 192	-	10 192	-
	odpis aktualizujący	-	9 467	-	9 467
Archicom Loft 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	-
	odpis aktualizujący	-	-	-	3 753
Archicom Marina 4 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	335	-	335	-
Archicom Marina 5 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	1 207	-	1 207	-
Archicom Nieruchomości Club House Sp. z o.o. w likwidacji	Udziały /akcje	500	-	500	-
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	-	-	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 1 SK	Udziały /akcje	-	-	359	-
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	-
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	-
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	2 469	-	2 469	-
Bartoszewice 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 492	-	6 492	-
Archicom Polska S.A.	Udziały /akcje	87 128	-	87 128	-
P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	Udziały /akcje	8 280	-	8 280	-
Space Investment Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 483	-	6 483	-

Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 15 SK (dawniej Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o. - SK)	Udziały /akcje	-	-	1 318	-
	odpis aktualizujący	-	-	-	1 318
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Udziały /akcje	548	-	548	-
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego Sp. z o.o.	Udziały /akcje	355	-	355	-
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 941	-	6 941	-
TN Stąbłowice 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	4 780	-	4 780	-
Archicom Nieruchomości 17 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	36	-	-	-
Opcje menadżerskie dla kadry kierowniczej GA	Opcje menadżerskie	968	-	968	-
Suma końcowa		374 278	11 119	386 119	19 692
		363 159		366 427	

Tabela nr 2 – Zmiany wartości inwestycji w jednostkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Stan na początek okresu, w tym:	366 427	348 305
Zwiększenia, w tym:		
- nabycie	13 606	24 486
- inne	-	-
Zmniejszenia, w tym:		
- sprzedaż/likwidacja	(7 067)	(3 183)
- korekty aktualizujące wartość	(9 807)	(3 181)
- inne	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	363 159	366 427

7.8 Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

7.9 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Spółkę obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, wytworzone we własnym zakresie prace rozwojowe oraz pozostałe wartości niematerialne. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania”.

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
Stan na 31.12.2020							
Wartość bilansowa brutto	27 550	1 009	69	-	-	-	28 628
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(5 051)	(1 009)	(45)	-	-	-	(6 105)
Wartość bilansowa netto	22 499	-	24	-	-	-	22 524
Stan na 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto	27 550	1 009	69	-	-	-	28 628
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(4 362)	(917)	(32)	-	-	-	(5 311)
Wartość bilansowa netto	23 188	92	37	-	-	-	23 317

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
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	23 188	92	37	-	-	-	23 317
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	1	-	-	-	1
Amortyzacja (-)	(689)	(92)	(14)	-	-	-	(795)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	22 499	1	24	-	-	-	22 524
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	23 877	509	38	-	-	-	24 424
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	11	-	-	-	11
Amortyzacja (-)	(689)	(417)	(12)	-	-	-	(1 118)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	23 188	92	37	-	-	-	23 317

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest znak towarowy, którego wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 wyniosła 22.499 tys. złotych (2019 rok: 23.188 tys. złotych). Pozostały okres amortyzacji tego składnika wynosi 35 lat.

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

Wyszczególnienie	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Koszt własny sprzedaży	689	689
Koszty ogólnego zarządu	106	429
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych WNiP	-	-
Inne	-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	795	1 118

7.10 Rzeczowe aktywa trwałe

Tabela nr 6 – Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Ma- szyny i urządzenia	Środki trans- portu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wy- tworzenia	Razem
Stan na 31.12.2020							
Wartość bilansowa brutto	-	10 435	1 253	270	1 284	-	13 242
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 501)	(503)	(58)	(376)	-	(2 438)
Wartość bilansowa netto	-	8 934	750	212	908	-	10 805
Stan na 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto	-	848	585	119	390	-	1 942
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(609)	(295)	(40)	(255)	-	(1 199)
Wartość bilansowa netto	-	239	290	79	135	-	743

Tabela nr 7 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i bu- dowle	Maszyny i urząd- zenia	Środki trans- portu	Pozo- stałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wy- tworzenia	Razem
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	-	239	290	79	135	-	743
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	20 657	667	167	893	1 388	23 772
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(10 624)	-	(8)	-	-	(10 632)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	(1 388)	(1 388)
Amortyzacja (-)	-	(1 338)	(207)	(26)	(120)	-	(1 691)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	-	8 934	750	212	908	-	10 805

za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	-	155	261	155	182	-	753
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	501	141	10	18	-	670
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(4)	(65)	-	-	(69)
Amortyzacja (-)	-	(417)	(108)	(21)	(65)	-	(611)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	-	239	290	79	135	-	743

Amortyzacja za okres od 01.01 do 31.12.2020 rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Koszt własny sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	1 691	611
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 691	611

Na dzień 31.12.2020 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 31.12.2020 wynosiła 8 799 tys. złotych (2019 rok: 502 tys. złotych) a skumulowana wartość umorzenia wynosiła na dzień 31.12.2020 1 422 tys. złotych (2019 rok: 343 tys. złotych). Suma odsetek leasingowych ujętych w wyniku finansowym w pozycji koszty finansowe wyniosła 1 060 tys. zł w okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 (2019 rok: 46 tys. złotych). Wartość zobowiązania leasingowego długo- i krótkoterminowego na dzień 31.12.2020 wynosiła 19 448 tys. złotych (2019 rok: 163 tys. złotych).

Spółka w badanym okresie rozpoznała również umowy leasingu finansowego związanego z umowami podnajmu powierzchni biurowej dla trzech spółek z Grupy Archicom. Spółka Archicom S.A. występuje w nich w roli leasingodawcy. Ujawnienie spowodowało korektę w pozycji Budynki i budowle umowy najmu z City One Park Sp. z o.o. z pierwotnej kwoty 19 052 tys. zł o wartość 10 647 tys. zł. Biorąc pod uwagę strukturę Grupy Archicom oraz specyfikę prowadzenia działalności poprzez zależne spółki celowe i operacyjne, w ocenie Zarządu na dzień bilansowy właściwym jest przyjęcie 10-letniego okresu subleasingu (tj. tożsamego z przyjętym okresem leasingu powierzchni przez Archicom SA). Skorygowana wartość została ujawniona w bilansie w pozycji Należności leasingowe w Aktywach krótko- i długoterminowych, a ich łączna wartość na dzień 31.12.2020 wynosi

11 453 tys. złotych. W okresie od dnia ujawnienia do dnia bilansowego suma odsetek leasingowych ujętych w wyniku finansowym w pozycji przychody finansowe wyniosła 398 tys. złotych, a suma spłat leasingowych wynikających z subleasingu wyniosła 532 tys. złotych.

7.12 Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany wartości bilansowej w okresie sprawozdawczym przedstawiały się następująco:

Tabela nr 9 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	-	4 022
Zbycie nieruchomości (-)	-	(4 022)
Wartość bilansowa na koniec okresu	-	-

Spółka wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. 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.

Wartość poszczególnych nieruchomości według hierarchii wycen do wartości godziwej kształtowała się następująco:

Tabela nr 10 – klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

Wyszczególnienie	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 30.12.2020				
nie występuje	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2020	-	-	-	-
Stan na 30.12.2019				
nie występuje	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2019	-	-	-	-

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 11 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.12.2020						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	540 837	-	-	-	-	540 837
Leasing finansowy	-	-	-	-	10 578	10 578
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 989	-	-	-	227	22 216
Pożyczki	6 541	-	-	-	-	6 541
Leasing finansowy	-	-	-	-	874	874
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 155	-	-	-	-	14 155
Kategoria aktywów finansowych razem	583 522	-	-	-	11 679	595 201
Stan na 31.12.2019						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	527 988	-	-	-	-	527 988
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 950	-	-	-	60	16 010
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	584	-	-	-	-	584
Kategoria aktywów finansowych razem	544 522	-	-	-	60	544 582

Grupa 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 12 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie				Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.12.2020				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	416 169	-	-	416 169
Leasing	-	-	17 916	17 916
Pozostałe zobowiązania	26	-	-	26
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	103	-	5 676	5 779
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	784	-	-	784
Leasing	-	-	1 532	1 532
Kategoria zobowiązań finansowych razem	417 082	-	25 124	442 206
Stan na 31.12.2019				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	311 369	-	-	311 369
Pozostałe zobowiązania	104	-	-	104
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	922	-	2 587	3 509
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	50 156	-	-	50 156
Leasing	-	-	163	163
Kategoria zobowiązań finansowych razem	362 551	-	2 750	365 301

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 13 – Należności i pożyczki

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe:		
Należności	8	8
Pożyczki	540 829	527 980
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 216	16 010
Pożyczki	-	-

Należności i pożyczki, w tym:	563 053	543 998
należności	22 224	16 018
pożyczki	547 370	527 980

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 14 – Charakterystyka zestawienia pożyczek udzielonych

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 31.12.2020					
Pożyczki udzielone w Grupie GA	PLN	547 370		WIBOR 3M + marża	2021-2025r.
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2020		547 370			
Stan na 31.12.2019					
Pożyczki udzielone w Grupie GA	PLN	527 980		WIBOR 3M + marża	2021-2023r.
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019		527 980			

Na dzień 31.12.2020 pożyczki udzielone w PLN o wartości bilansowej 547 370 tys. złotych (2019 rok: 527 980 tys. złotych) oprocentowane były zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o WIBOR 3M z narzutem marży 3,5 p.p.

Terminy spłaty pożyczek przypadają pomiędzy 2021 oraz 2025 rokiem.

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

Tabela nr 15 – Zmiany pożyczek udzielonych

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	527 980	445 262
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	789 296	110 800
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	22 234	22 192
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(781 107)	(50 312)
Inne zmiany	-	39
Wartość brutto na koniec okresu	558 403	527 980
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	(11 033)	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(11 033)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	547 370	527 980

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek zostały ujęte w wyniku i zaprezentowane w pozycji „Koszty finansowe” (szerzej w nocie 7.13 w informacji o wartości godziwej instrumentów finansowych).

Pochodne instrumenty finansowe

Spółka nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

Tabela nr 16 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	775	-	187 647	201 249
Dłużne papiery wartościowe	9	50 156	228 522	110 120
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	784	50 156	416 169	311 369
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik:				
Kredyty bankowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	784	50 156	416 169	311 369

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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 17 – Charakterystyka zestawienia kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

Wyszczególnienie	Wa- luta	Oprocentowanie	Termin wyma- galności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walu- cie	w PLN	krótko- termi- nowe	długoter- minowe
Stan na 31.12.2020							
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	60 217	-	60 217
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.03.2020	-	-	-	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 968	-	50 968
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.06.2018	-	-	-	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	24.06.2018	-	-	-	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	31.07.2020	-	8	8	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	07.02.2022	-	90 795	-	90 795
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	31.12.2022	-	13 621	-	13 621
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	30.09.2022	-	12 921	-	12 921
Obligacje 3 m-czne	PLN	WIBOR 6M + marża	07.09.2020	-	-	-	-
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2021-2024r.	-	188 230	775	187 455
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	EUR	EURIBOR 3M + 3,5%	31.12.2024	45	192	-	192
karta kredytowa	PLN			-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2020				45	416 952	783	416 169
Stan na 31.12.2019							
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	59 615	-	59 615
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.03.2020	-	50 148	50 148	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 505	-	50 505
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.06.2018	-	-	-	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	24.06.2018	-	-	-	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	31.07.2020	-	8	8	-
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2021-2023r.	-	201 249	-	201 249
karta kredytowa	PLN			-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2019				-	361 525	50 156	311 369

Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Tabela nr 18 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA.	Hipoteka łączna do kwoty 40.518.700 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 02.12.2016 roku). W III kwartale 2019 obligacje zostały spłacone. W I kwartale 2020 roku hipoteka została wykreślona.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.	Hipoteka łączna do kwoty 39.828.000 zł (dotyczy Umowy o organizację emisji obligacji z 17.03.2020 roku; w II kwartale 2020 hipoteka została wpisana).

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 19 – Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2020		31.12.2019	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	547 370	547 370	527 980	527 980
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22 224	22 224	16 018	16 018
Należności leasingowe	11 453	11 453	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 155	14 155	584	584
Zobowiązania:				
Pożyczki	188 422	188 422	201 249	201 249
Dłużne papiery wartościowe	228 530	228 530	160 276	160 276
Leasing finansowy	19 448	19 448	163	163
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5 805	5 805	3 613	3 613

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 umowy 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 wiarytelności oraz sytuacja finansowa pożyczkobiorcy i wynik oczekiwany na realizowanych projektach pozwala na spłatę pożyczki. Dla zobowiązań warunkowych i poręczeń Spółka przyjmuje, że ryzyko kredytowe jest niskie, jeżeli sytuacja finansowa spółek, którym zostało udzielone poręczenie, oceniona na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych i prognoz, nie budzi obaw. Przeprowadzona analiza wykazała konieczność ujęcia odpisu od 2 pożyczek z uwagi na zidentyfikowane ryzyko kredytowe, a oczekiwana strata kredytowa została skalkulowana na podstawie całego oczekiwanego cyklu życia wskazanych instrumentów. Odpis w wysokości 11 033 tys. PLN zaprezentowany został w pozycji „Koszty finansowe” w wyniku finansowym.

Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z udzielonych poręczeń i gwarancji. Dla zobowiązań warunkowych i poręczeń Spółka przyjmuje, że ryzyko kredytowe jest niskie, jeżeli sytuacja finansowa spółek, którym zostało udzielone poręczenie, oceniona na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych i prognoz, nie budzi obaw. 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 rok 2020.

W odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Spółki ujęto w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, dodatkowe informacje o metodach wyceny oraz poziomach wartości godziwej zaprezentowano poniżej.

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

Wyłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne

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

Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne

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

Wszystkie wypłacone 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

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

Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31.12.2020 Spółka nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

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 odniesiony w PCD

Tabela nr 20 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Stan na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 267	4 544
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 556	11 234
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(7 289)	(6 690)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	8 497	(599)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 719	6 267
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 511	13 556
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	1 208	(7 289)

Tabela nr 21 – Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia*	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie potęczenia		
Stan na 31.12.2020						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
Zapasy			-	-	-	-
Pozostałe aktywa	4	157	-	-	-	161
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	100	45	-	-	-	145
Pozostałe rezerwy	26	172	-	-	-	198
Pochodne instrumenty finansowe	-	3 665	-	-	-	3 665
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	5 021	(353)	-	-	-	4 668
Inne zobowiązania	28	772	-	-	-	800
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	1 088	(1 006)	-	-	-	82
Razem	6 267	3 452	-	-	-	9 719
Stan na 31.12.2019						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	336	(336)	-	-	-	-
Zapasy			-	-	-	-
Pozostałe aktywa	96	(92)	-	-	-	4
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	325	(225)	-	-	-	100
Pozostałe rezerwy	-	26	-	-	-	26
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	3 775	1 246	-	-	-	5 021
Inne zobowiązania	13	15	-	-	-	28
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	-	1 088	-	-	-	1 088
Razem	4 544	1 722	-	-	-	6 267

Tabela nr 22 – Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia*	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie potęczenia		
Stan na 31.12.2020						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	2 053	(132)	-	-	-	1 921
Rzeczowe aktywa trwałe	37	1 417	-	-	-	1 454
Nieruchomości inwestycyjne	0	-	-	-	-	0
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa - pożyczki	11 466	(6 330)	-	-	-	5 136
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	0	-	-	-	-
Razem	13 556	(5 045)	-	-	-	8 511
Stan na 31.12.2019						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	2 185	(132)	-	-	-	2 053
Rzeczowe aktywa trwałe	36	1	-	-	-	37
Nieruchomości inwestycyjne	106	(106)	-	-	-	-
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa - pożyczki	8 909	2 557	-	-	-	11 466
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Razem	11 234	2 320	-	-	-	13 556

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 31.12.2020 wynosi 7 627 tys. złotych (2019 rok: 6 267 tys. złotych). Największą pozycję stanowi aktywo z tytułu odsetek naliczonych od pożyczek zaciągniętych i wyemitowanych obligacji na dzień 31.12.2020: 6 241 tys. złotych (2019 rok: 5 021 tys. złotych). Podstawą ujęcia aktywów jest zatwierdzenie przez Zarząd Spółki aktualnego budżetu Spółki.

7.15 Zapasy

W sprawozdaniu finansowym Spółki nie występuje pozycja zapasów.

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 23 – Należności długoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Pozostałe należności	8	8
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-
Należności długoterminowe	8	8

Należności krótkoterminowe:

Tabela nr 24 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności z tytułu dostaw i usług	21 965	15 950
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(1)	(1)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	21 964	15 949
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Inne należności	28	37
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(3)	(36)
Pozostałe należności finansowe netto	25	1
Należności finansowe	21 989	15 950
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	215	36
Przedpłaty i zaliczki	12	24
Pozostałe należności niefinansowe	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	227	60
Należności krótkoterminowe razem	22 216	16 010

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz Tabela nr 19).

Spółka dokonała odpisów aktualizujących w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2020r.

Tabela nr 25 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Stan na początek okresu	38	49
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(11)
Odpisy wykorzystane (-)	(34)	-
Inne zmiany	-	-
Stan na koniec okresu	4	38

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

Tabela nr 26 – Analiza wiekowania zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem aktualizacyjnym

Wyszczególnienie	31.12.2020		31.12.2019	
	Należności z tytułu do- staw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu do- staw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	1	-	62	-
od 1 do 6 miesięcy	197	-	132	-
od 6 do 12 miesięcy	39	-	1 367	-
powyżej roku	1	-	112	-
Zaległe należności finansowe	238	-	1 673	-

7.17 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tabela nr 27 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	6 501	407
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	7 654	174
Środki pieniężne w kasie	-	-
Depozyty krótkoterminowe	-	-
Inne	-	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	14 155	584

Na dzień 31.12.2020 środki pieniężne o wartości bilansowej 14 155 tys. złotych (2019 rok: 584 tys. złotych) nie 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 28 – Kapitał podstawowy

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Liczba akcji	25 670 343	25 742 298
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	256 703 430	257 422 980

Na dzień 31.12.2020 kapitał podstawowy Spółki wynosił 256.703.430 złotych (2019 rok: 257.422.980 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 przypadają 2 (dwa) głosy, pozostałe akcje uprawnione są do jednego głosu każda.

Tabela nr 29 – Zestawienie zmian w kapitale podstawowym

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone		
Liczba akcji na początek okresu	25 670 343	25 742 298
Emisja akcji	-	-
Umorzenie akcji	-	-
Kapitał podstawowy	25 670 343	25 742 298

Dnia 25 czerwca 2020 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Archicom S.A., na którym podjęto uchwałę nr 24/06/2020 w sprawie umorzenia akcji własnych nabytych przez Spółkę oraz uchwałę nr 25/06/2020 w sprawie zmiany oznaczenia serii akcji i obniżenia kapitału zakładowego na mocy których umorzono dobrowolnie 71.955 akcji spółki Archicom S.A. o wartości nominalnej 10,00 PLN każda tj. o łącznej wartości nominalnej 719.550,00 PLN, obniżono kapitał zakładowy o kwotę 719.550,00 PLN tj. z kwoty 257.422.980,00 PLN do kwoty 256.703.430,00 PLN oraz zmieniono oznaczenie dotychczasowych zdematerializowanych akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii A, B2, C, D, E, F, G, w ten sposób że oznaczono je jako akcje serii A.

Mając na uwadze powyższe, od dnia 29 lipca 2020 r. tj. od dnia rejestracji zmian w statucie spółki Archicom S.A. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego struktura akcji i kapitału zakładowego przedstawia się następująco:

Kapitał zakładowy Spółki Archicom S.A. wynosi 256.703.430,00 zł i dzieli się na 25.670.343 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda, w tym: 19.462.841 szt akcji zwykłych na okaziciela serii A oraz 6.207.502 szt akcji uprzywilejowanych imiennych serii B1.

7.20 Świadczenia pracownicze

Tabela nr 30 – Koszty świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Koszty wynagrodzeń	9 366	6 652
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 462	877
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	235	109
Koszty świadczeń pracowniczych razem	11 063	7 638

Tabela nr 31 – Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 375	537	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 505	490	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	502	330	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 382	1 358	-	-
Długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	260	198
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	-	-	260	198
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	5 382	1 358	260	198

Tabela nr 32 – Zmiana wartości innych długoterminowych świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2020				
Stan na początek okresu	-	198	-	198
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	63	-	63
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	-	-	-
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wyłacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2020 roku	-	261	-	261
za okres od 01.01 do 31.12.2019				
Stan na początek okresu	-	142	-	142
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	56	-	56
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	-	-	-
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wyłacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2019 roku	-	198	-	198

7.21 Pozostałe rezerwy

Tabela nr 33 – Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Inne rezerwy	1 044	139	-	-
Pozostałe rezerwy razem	1 044	139	-	-

Tabela nr 34 – Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2020					
Stan na początek okresu	-	-	-	139	139
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	-	-	1 044	1 044
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(139)	(139)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2020 roku	-	-	-	1 044	1 044
za okres od 01.01 do 31.12.2019					
Stan na początek okresu	-	-	-	7 594	7 594
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	-	139	139
Zwiększenie rezerw ujęte bieżącym podatku dochodowym	-	-	-	-	-
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	(8 179)	(8 179)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	-	-
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	585	585
Stan rezerw na dzień 31.12.2019 roku	-	-	-	139	139

7.22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (patrz również nota nr 9) przedstawiają się następująco:

Tabela nr 35 – Pozostałe zobowiązania długoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	-	-
Inne zobowiązania finansowe	26	104
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	26	104

Tabela nr 36 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	83	752
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	19	170
Zobowiązania finansowe	103	922
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	5 672	2 587
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	4	-
Zobowiązania niefinansowe	5 676	2 587
Zobowiązania krótkoterminowe razem	5 779	3 509

7.23 Rozliczenia międzyokresowe

Tabela nr 37 – Rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Rozliczenia międzyokresowe czynne				
Czynsze najmu	-	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	184	401	-	-
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	184	401	-	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne				
Dotacje otrzymane	-	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	-	20	-	-
Inne rozliczenia	-	-	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	-	20	-	-

7.24 Przychody i koszty operacyjne

Tabela nr 38 – Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Amortyzacja	2 485	1 729
Świadczenia pracownicze	11 063	7 638
Zużycie materiałów i energii	574	253
Usługi obce	11 573	7 629
Podatki i opłaty	566	368
Koszty prac badawczych i rozwojowych nieujęte w wartościach niematerialnych	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	924	1 399
Koszty według rodzaju razem	27 185	19 016
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	-	-
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	27 185	19 016

Tabela nr 39 – Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6	962
Zysk z okazjonalnego nabycia	-	-
Odwrócenie odpisów z tyt. utraty wartości ST i WNIP	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności	-	11
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	-	-
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	-	-
Naliczone oraz otrzymane kary i odszkodowania	-	6
Dotacje otrzymane	-	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	-
Inne przychody operacyjne	688	111
Pozostałe przychody operacyjne razem	694	1 090

Tabela nr 40 – Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
Utworzenie rezerw	-	-
Zapłacone kary i odszkodowania	6	1
Koszty ulepszeń i remontów Nieruchomości Inwestycyjnych	-	-
Zapłata z tytułu solidarnej odpowiedzialności wobec podwykonawców	-	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	-
Utworzenie rezerw	-	-
Inne koszty operacyjne	379	307
Pozostałe koszty operacyjne razem	385	308

7.25 Przychody i koszty finansowe

Tabela nr 41 – Przychody finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Odsetki od lokat, należności, pożyczek i obligacji	22 736	22 306
Pozostałe odsetki	-	-
Różnice kursowe	650	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	-	-
Dywidendy	64 841	45 427
Inne przychody finansowe	1 951	990
Przychody finansowe razem	90 179	68 723

Tabela nr 42 – Koszty finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Odsetki od lokat, zobowiązań, pożyczek i obligacji	17 994	15 533
Pozostałe odsetki	-	-
Zobowiązania z tyt. Leasingu	1 060	46
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	-
Zyski i straty z tytułu różnic kursowych	-	18
Koszty związane z pozyskaniem finansowania (prowizje, gwarancje, poręczenia)	-	-
Strata ze sprzedaży inwestycji	52	85
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji	9 807	3 181
Inne koszty finansowe	11 697	122
Koszty finansowe razem	40 610	18 985

7.26 Podatek dochodowy

Tabela 43 – Podatek dochodowy

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Podatek bieżący		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	12 935	1 828
Rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z odsetkami	-	(7 594)
Podatek bieżący razem	12 935	(5 766)
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(8 497)	599
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony razem	(8 497)	599
Podatek dochodowy razem	4 438	(5 167)

Tabela 44 - Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku przed opodatkowaniem z ujętym podatkiem dochodowym

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Wynik przed opodatkowaniem	51 635	55 863
Stawka podatku stosowana przez spółkę dominującą	19,0%	19,0%
Podatek dochodowy według stawki krajowej Spółki dominującej	9 811	10 613
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	9 811	10 613
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	1 341	(166)
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(12 991)	(7 358)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	6 277	(662)
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	-	-
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	-	-
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	-	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	-	(7 594)
Uzgodnienia podatku razem	(5 373)	(15 780)
Podatek dochodowy	4 438	(5 167)
Zastosowana stawka podatkowa	8,59%	-9,25%

7.27 Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15

Tabela nr 45 – Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15	5 547	-
Aktywa	5 547	-

Aktywa dotyczą oszacowanych na dzień 31.12.2020 przychodów z tytułu umów licencyjnych oraz poręczeń.

7.28 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Tabela nr 46 – Zysk na jedną akcję

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 670 343
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	47 197	61 030
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,84	2,38
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,84	2,38
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	47 197	61 030
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,84	2,38
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,84	2,38

Dywidenda z zysku 2019

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

- zaliczką zostały objęte 25 670 343 akcje;
- 71 955 akcji własnych Spółki nie zostało objętych wypłatą zaliczki;

- zaliczka została wypłacona w dniu 6 listopada 2019 roku;
- do zaliczki byli uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 30 października 2019 roku, tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki.

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

W dniu 23 kwietnia 2020 r. Zarząd Archicom S.A. podjął uchwałę w sprawie zawieszenia polityki dywidendowej w zakresie wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2019. Z uwagi na aktualną sytuację związaną z pandemią wirusa SARS-CoV-2, której skutki są trudne do przewidzenia dla sytuacji gospodarczej w kraju oraz sytuacji ekonomicznej Archicom S.A. Zarząd zawiesił politykę dywidendową Archicom SA.

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

Dywidenda z zysku 2020

W dniu 8 października 2020 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 4/X/2020 w przedmiocie warunkowej wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2020. Zgodnie z podjętą uchwałą Zarząd postanowił warunkowo wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2020, w łącznej kwocie 64 945 967,79 zł, tj. 2,53 zł na 1 akcję, na którą składa się:

- kwota 16 738 017,87 zł stanowiąca 49,40% zysku osiągniętego w pierwszym półroczu 2020 roku;
- kwota 48 207 949,92 zł zgromadzona na kapitale rezerwowym, przeznaczonym na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

Wypłata miała zostać dokonana na następujących zasadach:

- zaliczką zostanie objętych 25 670 343 akcje;
- zaliczka zostanie wypłacona 27 listopada 2020 roku;
- do zaliczki będą uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 20 listopada 2020 roku, tj. na 7 dni przed datą wypłaty zaliczki.

W dniu 23 października Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2020, zgodnie z uchwałą Zarządu.

7.29 Przepływy pieniężne

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

Tabela 47 – Korekty w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 691	611
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	794	1 117
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(6)	(962)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	52	85
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(304)	9
Koszty odsetek	19 040	15 568
Przychody z odsetek i dywidend	(87 473)	(67 667)
Korekty razem	(66 205)	(51 239)
Zmiana stanu należności	14 762	1 557
Zmiana stanu zobowiązań	7 449	268
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(465)	(498)
Zmiany w kapitale obrotowym	21 746	1 327

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 mają:

Tabela 48 – Sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	14 155	584
Korekty:		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	(320)	(1)
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)	-	-
Inne	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	13 835	583

7.30 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane ze Spółką obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Spółka zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki.

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Spółką zalicza:

- Art- Hotel sp. z o. o.
- Archicom Development sp. z o. o.
- DKR Holding sp. z o.o. – Property - sp. k.
- DKR Freedom sp. z o.o. (dawniej: DKR Holding sp. z o.o. – Przedszkole – S.K.A.)

- DKR Holding sp. z o. o.
- DKR Invest S.A.
- DKR Investment sp. z o. o.
- SK Inwestycje sp. z o.o.
- Camera Nera sp. z o.o.
- JK Invest sp. z o.o.
- 66piekarnia sp. z o.o.
- GWW Wrocław Investments sp. z o.o. (spółka w trakcie zmiany firmy na eReRa sp. z o.o.)
- GWW Wrocław Investments sp. z o.o. – sp. k.
- Willa Idea sp. z o.o.

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

- Dorota Jarodzka-Śródka
- Kazimierz Śródka
- Rafał Jarodzki
- Tomasz Sujak
- Paweł Ruszczak (do 17 września 2019)
- Krzysztof Andrulewicz (począwszy od 10 maja 2018 r. do 26 listopada 2019)
- Artur Więżnowski (począwszy od 18 września 2019 roku)
- Tomasz Ślęzak (począwszy od 27 listopada 2019 roku)
- Krzysztof Suskiewicz
- Konrad Płochocki
- Artur Olender
- Jędrzej Śródka
- Marek Gabryjelski

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

Wykaz podmiotów powiązanych (spółek zależnych) prezentowany jest w Tabeli nr 1.

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych dotyczących podmiotów powiązanych jeśli występują zaprezentowano w notcie nr 7.31.

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki przedstawiono w notcie nr 7.36.

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

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Tabela nr 49 – Transakcje z jednostkami powiązanymi oraz z pozostałymi podmiotami powiązanymi – sprzedaż

Wyszczególnienie	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	6	-	-	-
Jednostki zależnej	28 447	23 790	32 565	15 787
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	15	4	18	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	132	148	88	93
Razem	28 600	23 942	32 671	15 880

W okresie od 01.01. do 31.12.2020 roku Spółka dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych na kwotę 28 600 tys. złotych (2019: 23 942 tys. złotych). Saldo należności z tego tytułu wynosiło na 31.12.2020 rok 32 671 tys. złotych (31.12.2019 rok 15 880 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 50 – Transakcje z jednostkami powiązanymi oraz z pozostałymi podmiotami powiązanymi – zakup

Wyszczególnienie	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Zakup od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	6 250	2 842	1 609	690
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	1 793	1 934	35	194
Pozostałych podmiotów powiązanych	908	679	1	125
Razem	8 951	5 455	1 645	1 009

W okresie od 01.01. do 31.12.2020 roku Spółka dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych, kluczowego personelu kierowniczego oraz pozostałych podmiotów powiązanych na kwotę 8 951 tys. złotych (2019: 5 455 tys. złotych). Saldo zobowiązań z tego tytułu wynosiło na 31.12.2020 1 645 tys. złotych (31.12.2019 rok 1 009 tys. złotych).

Tabela nr 51 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	31.12.2020		od 01.01 do 31.12.2020	31.12.2019		od 01.01 do 31.12.2019
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostce zależnej	789 296	558 403	22 631	110 800	527 980	22 240
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	-
Razem	789 296	558 403	22 631	110 800	527 980	22 240

Tabela nr 52 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

Wyszczególnienie	31.12.2020		od 01.01 do 31.12.2020	31.12.2019		od 01.01 do 31.12.2019
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	38 589	188 422	7 886	97 150	201 249	7 307
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Razem	38 589	188 422	7 886	97 150	201 249	7 307

Tabela nr 53 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – przychody z działalności finansowej (z wyłączeniem pożyczek)

Wyszczególnienie	Przychody		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Przychody od: / Należności od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	67 725	46 417	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-
Razem	67 725	46 417	-	-

Tabela nr 54 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – koszty z działalności finansowej (z wyłączeniem pożyczek)

Wyszczególnienie	Koszty		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Koszty z: / Zobowiązania wobec:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	11 236	22	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-
Razem	11 236	22	-	-

7.31 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Tabela nr 55 – Zestawienie umów gwarancji finansowej oraz aktywów i zobowiązań warunkowych

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Poręczenie spłaty zobowiązań	123 408	146 138
Gwarancje udzielone	53 752	11 344
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	3 284	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Umowy gwarancji finansowej razem	180 444	157 482

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 rok 2020. Zdarzenia po dniu bilansowym

7.32 Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Spółka narażona jest na wiele ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Spółki w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie nr 9.1.

Ryzykami dotyczącymi instrumentów finansowych, na które narażona jest Spółka są:

- ryzyko rynkowe obejmujące ryzyko walutowe oraz ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe
- ryzyko płynności.

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,

- stabilizacja wahań wyniku finansowego Spółki,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Spółka nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Poniżej przedstawiono i skwantyfikowano najbardziej znaczące ryzyka dotyczące instrumentów finansowych, na które narażona jest Spółka. Pozostałe ryzyka, w tym w szczególności ryzyko związane z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, zaprezentowano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w punkcie 5.5.

Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Spółki na ryzyko walutowe wynika głównie z posiadanych środków pieniężnych w walucie EUR. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Spółki, inne niż instrumenty pochodne wyrażone w walutach obcych, przeliczane na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

Tabela 56 – Zestawienie aktywów oraz zobowiązań w walutach obcych

Wyszczególnienie	Wartość wyrażona w walucie		Wartość po przeliczeniu
	tys. EUR	pozostałe waluty	
Stan na 31.12.2020			
Aktywa finansowe (+):			
Pożyczki	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 659	-	7 654
Zobowiązania finansowe (-):			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-
Leasing finansowy	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	1 659	-	7 654
Stan na 31.12.2019			
Aktywa finansowe (+):			
Pożyczki	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41	-	174
Zobowiązania finansowe (-):			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-
Leasing finansowy	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	41	-	174

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Spółki oraz wahań kursu EUR do PLN.

Analiza wrażliwości zakłada wzrost lub spadek kursów EUR/PLN o 10% w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe.

Należy wziąć pod uwagę, że instrumenty pochodne walutowe kompensują efekt wahań kursów, a zatem przyjmuje się, że ekspozycja na ryzyko dotyczy instrumentów finansowych posiadanych przez Spółkę na poszczególne dni bilansowe i jest korygowana o pozycję w instrumentach pochodnych.

Tabela 57 - Ekspozycja posiadanych instrumentów finansowych na ryzyko kursowe

Wahania kursu		Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		EUR	razem	EUR	razem
Stan na 31.12.2020					
Wzrost kursu walutowego	10%	765	765	-	-
Spadek kursu walutowego	-10%	(765)	(765)	-	-
Stan na 31.12.2019					
Wzrost kursu walutowego	10%	17	17	-	-
Spadek kursu walutowego	-10%	(17)	(17)	-	-

Ekspozycja na ryzyko walutowe ulega zmianom w ciągu roku w zależności od wolumenu transakcji przeprowadzanych w walucie. Tym samym powyższą analizę wrażliwości można uznać za określone skalą analizowanej zmiany oszacowanie ekspozycji Spółki na ryzyko walutowe na dzień bilansowy.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Spółka jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe (obligacje),
- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej. Kalkulację przeprowadzono na podstawie zmiany średniej stopy procentowej obowiązującej w okresie o (+/-) 1p.p (na podstawie zmienności WIBOR 3M w ostatnich 5 latach) oraz w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

Tabela nr 58 – Ekspozycja na ryzyko wahań stopy procentowej

Wahania stopy procentowej		Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Wzrost stopy procentowej	1%	2 285	1 249	-	-
Spadek stopy procentowej	-1%	(2 285)	(1 249)	-	-

Ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych i zobowiązań pozabilansowych:

Tabela nr 59 – Ekspozycja na ryzyko kredytowe

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Pożyczki	547 370	527 980
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	21 989	15 950
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Papiery dłużne	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 155	584
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	195 144	117 481
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	778 658	661 995

Spółka w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe. W przypadku umów najmu Grupa standardowo wymaga zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej lub kaucji, wysokość zabezpieczenia jest uzależniona od oceny ryzyka kredytowego związanego z daną transakcją.

W ocenie Zarządu Spółki dominującej powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej. Powyższą ocenę należy jednak definiować w kontekście niepewności i nieznanymi skutków obecnej pandemii wywołanej przez wirusa SARS-CoV-2.

Analizę należności pod kątem zalegania oraz strukturę wiekową należności zaległych nie objętych odpisem przedstawiają poniższe tabele:

Tabela 60 - Ekspozycja na ryzyko kredytowe pod kątem zalegania oraz struktury wiekowania

Wyszczególnienie	31.12.2020		31.12.2019	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	21 725	240	14 276	1 674
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	(1)	-	(1)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	21 725	239	14 276	1 673
Pozostałe należności finansowe	25	3	1	36
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	(3)	-	(36)
Pozostałe należności finansowe netto	25	-	1	-
Należności finansowe	21 750	239	14 277	1 673

Tabela 61 – Zestawienie zaległych należności finansowych wg terminu przeferminowania

Wyszczególnienie	31.12.2020		31.12.2019	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	1	-	62	-
od 1 do 6 miesięcy	197	-	132	-
od 6 do 12 miesięcy	39	-	1 367	-
powyżej roku	1	-	112	-
Zaległe należności finansowe	238	-	1 673	-

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług Spółka nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem lub grupą kontrahentów o podobnych cechach. W oparciu o historycznie kształtujące się tendencje zalegania z płatnościami, zaległe należności nie objęte odpisem nie wykazują znacznego pogorszenia jakości - większość z nich mieści się w przedziale do miesiąca i nie zachodzą obawy co do ich ściągalności.

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, rynkowych papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych uznawane jest za nieistotne ze względu na wysoką wiarygodność podmiotów będących stroną transakcji, do których należą przede wszystkim banki.

Ryzyko płynności

Spółka Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach dwumiesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane jest z płynnymi inwestycjami i stanem wolnych środków finansowych.

Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Spółki z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

Tabela nr 62 – Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem po zdyskontowaniu
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2020						
Pożyczki	-	-	117 303	70 344	-	187 647
Dłużne papiery wartościowe	9	-	228 523	-	-	228 532
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	9	-	345 826	70 344	-	416 179
Stan na 31.12.2019						
Pożyczki	-	-	43 064	158 185	-	201 249
Dłużne papiery wartościowe	50 156	-	50 505	59 615	-	160 276
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	50 156	-	93 569	217 800	-	361 525

W tabeli wykazano wartość umowną zobowiązań, bez uwzględnienia skutków dyskonta w związku z wyceną zobowiązań według zamortyzowanego kosztu, stąd prezentowane kwoty mogą odbiegać od ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

7.33 Zarządzanie kapitałem

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

Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych powiększonych o pożyczki otrzymane. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Spółka oblicza wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Spółka oblicza wskaźnik długu (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów pożyczek i innych instrumentów dłużnych) do EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji).

Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

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

Tabela nr 63 – Kalkulacja wskaźnika długu do EBITDA

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał:		
Kapitał własny	542 622	560 330
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	542 622	560 330
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	542 622	560 330
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	416 953	361 525
Leasing finansowy	-	-
Źródła finansowania ogółem	959 575	921 855
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	1	1
EBITDA	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 067	6 126
Amortyzacja	2 485	1 729
EBITDA	4 553	7 856
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	416 953	361 525
Leasing finansowy	-	-
Dług	416 953	361 525
Wskaźnik długu do EBITDA	91,6	46,02

7.34 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zakończenie przeglądu opcji strategicznych oraz zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów i akcji dotyczącej pośredniego nabycia pakietu większościowego akcji w Archicom S.A., przedwstępnej umowy sprzedaży akcji w Archicom Polska S.A. i przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Archicom S.A. (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

W dniu 17 lutego 2021 roku Emitent otrzymał od Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki, Pana Kazimierza Śródki, Pana Rafała Jarodzkiego oraz Echo Investment S.A. zawiadomienie, z którego wynika, że Pani Dorota Jarodzka-Śródka, Pan Kazimierz Śródka, Pan Rafał Jarodzki („Sprzedający”) oraz Echo Investment S.A. („Kupujący”) zawarli w dniu 17 lutego 2021 roku przedwstępną umowę sprzedaży udziałów i akcji („Umowa”) dotyczącą pośredniego nabycia pakietu 16.945.487 akcji w kapitale zakładowym Emitenta, stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do 21.039.375 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowi około 65,99% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta („Zawiadomienie”).

Zgodnie z Zawiadomieniem nabycie przez Kupującego wyżej wymienionych akcji w kapitale zakładowym Emitenta zostanie dokonane pośrednio poprzez nabycie wszystkich udziałów i, odpowiednio, wszystkich akcji w kapitale zakładowym następujących akcjonariuszy Emitenta – DKR Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Udziały DKR”) oraz DKR Invest S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Akcje DKR”) („Transakcja”). Zawarcie umowy przyrzeczonej i zamknięcie Transakcji nastąpi pod warunkiem zawieszającym wydania przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgody na dokonanie koncentracji w ramach Transakcji.

Zgodnie z Zawiadomieniem cena za Udziały DKR i Akcje DKR wynosić będzie 425.093.000 zł („Cena DKR”). Cena DKR zostanie powiększona o kwotę odsetek narosłych od dnia 15 marca 2021 r. do dnia zamknięcia Transakcji, liczonych według rocznej stopy oprocentowania równej 6% oraz będzie podlegała korektom określonym w Umowie. Część Ceny DKR zostanie zapłacona poprzez potrącenie z zobowiązaniem Sprzedających do opłacenia obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 188.000.000 zł, oprocentowanych według rocznej stopy oprocentowania w wysokości 5%, z datą zapadalności przypadającą po 3 latach i 6 miesiącach („Obligacje”), które Kupujący wyemituje w związku z Transakcją i które zostaną nabyte przez Sprzedających. Obligacje zostaną dopuszczone do obrotu zorganizowanego na ASO Catalyst, zgodnie z warunkami emisji odpowiadającymi dotychczasowym emisjom obligacji przez Kupującego.

Jednocześnie wynikiem przeglądu opcji strategicznych jest decyzja Emitenta o przyjęciu nowych kierunków strategicznych, w ramach których następuje:

1. sprzedaż na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., będącej spółką prowadzącą działalność deweloperską w szczególności na terenie miast Krakowa, Łodzi, Poznania i Trójmiasta, to jest poza kluczowym obszarem działalności grupy Emitenta obejmującym miasto Wrocław i przyległe gminy, za cenę 131.000.000 zł („Cena Archicom Polska”), płatną w dwóch ratach, gdzie:
 - a. pierwsza rata (w kwocie 77.500.000 zł) zostanie zapłacona w dniu zamknięcia Transakcji, częściowo poprzez przeniesienie na Emitenta części Obligacji (o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 37.000.000 zł), w pozostałej zaś części przez przekaz świadczenia Kupującego do Emitenta w związku z zapłatą Ceny DKR; oraz
 - b. druga rata, w kwocie 53.500.000 zł, powiększona o odsetki narosłe od dnia zamknięcia Transakcji do dnia zapłaty, według rocznej stopy oprocentowania równej 5%, płatna w terminie do dnia 15 czerwca 2023 r.;

2. sprzedaż na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., spółki projektowej świadczącej usługi architektoniczne i projektowe na rzecz spółek z grupy Emitenta, z tytułu których to transakcji (sprzedaż i wystąpienie) Emitent otrzyma (pośrednio i bezpośrednio) łączne wynagrodzenie w kwocie 2.400.000 zł, płatne w całości w dniu zamknięcia Transakcji; oraz

Zarząd Emitenta informuje także, że w dniu 17 lutego 2021 roku Emitent:

1. zawarł z Panią Dorotą Jarodzką-Śródką oraz Panem Rafałem Jarodzkim umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaży na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Emitentowi w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz
2. zawarł z Archicom Holding sp. z o.o., Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Panią Dorotą Jarodzką-Śródką oraz Panem Kazimierzem Śródką umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaży na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Emitentowi (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Emitenta (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Zawarcie umów przyrzeczonych w wykonaniu wyżej wymienionych umów przedwstępnych nastąpi najpóźniej w dniu zamknięcia Transakcji.

Ponadto strony Umowy ustaliły, że nastąpi sprzedaż przez DKR Investment sp. z o.o. 2.132.964 akcji w kapitale zakładowym Emitenta, stanowiących łącznie 8,31% kapitału zakładowego Emitenta, uprawniających łącznie do 4.246.578 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, stanowiących łącznie 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta („Pozostałe Akcje Sprzedających”) na rzecz spółki celowej („SPV”) założonej przez Panią Dorotę Jarodzką-Śródkę oraz Pana Rafała Jarodzkiego („Wspólnicy SPV”). Dodatkowo, zgodnie z Zawiadomieniem, w dniu zamknięcia Transakcji zostanie zawarta umowa opcji, na podstawie której Kupujący zobowiązany będzie nabyć lub wskazać podmiot, który nabędzie, w terminie do dnia 15 marca 2023 r. od Wspólników SPV wszystkie udziały w kapitale zakładowym SPV, której przysługiwać będą Pozostałe Akcje Sprzedających, zasadniczo na takich samych warunkach jak nabycie Udziałów DKR i Akcji DKR dokonywane w ramach Transakcji (w tym w szczególności wynagrodzenie z tytułu takiego nabycia będzie powiększone o kwotę odsetek narosłych od dnia 15 marca 2021 r. do dnia wykonania umowy opcji, liczonych według rocznej stopy oprocentowania równej 6%).

Jednocześnie, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 11/2020 z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie rozpoczęcia przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem długoterminowym Spółki, Zarząd Emitenta informuje o zakończeniu przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem długoterminowym Emitenta w wyniku podpisania Umowy.

7.35 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, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2020: 4,6148 PLN/EUR, 31.12.2019 4,2520 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, : 01.01 – 31.12.2020: 4,4742 PLN/EUR, 01.01 – 31.12.2019 4,3018 PLN/EUR,

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

Tabela nr 64 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

Wyszczególnienie	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	28 942	24 359	6 469	5 663
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 066	6 126	462	1 424
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	51 635	55 863	11 541	12 986
Zysk (strata) netto	47 197	61 030	10 549	14 187
Zysk na akcję (PLN / EUR)	1,84	2,38	0,41	0,55
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	1,84	2,38	0,41	0,55
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 191)	4 060	(937)	944
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	46 820	(17 532)	10 464	(4 075)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(29 378)	10 631	(6 566)	2 471
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	13 251	(2 841)	2 962	(660)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa	1 001 592	941 737	217 039	221 143
Zobowiązania długoterminowe	442 883	325 227	95 970	76 371
Zobowiązania krótkoterminowe	16 087	56 179	3 486	13 192
Kapitał własny	542 622	560 331	117 583	131 579
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6148	4,2585

Struktura właścicielska

Tabela nr 65 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego według stanu na 31.12.2020

Posiadacz akcji stan na 31.12.2020	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,45%	20 442 003	64,13%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,27%	8 026 999	25,18%
seria: B1	6 207 502	24,18%	12 415 004	38,95%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%
Aviva OFE	2 787 000	10,86%	2 787 000	8,74%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 804 892	14,82%	3 804 892	11,94%
RAZEM:	25 670 343	100,00%	31 877 845	100,00%

Tabela nr 66 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego według stanu na 31.12.2019

Posiadacz akcji stan na 31.12.2019	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,30%	20 442 003	63,98%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,18%	8 026 999	25,12%
seria: B1	6 207 502	24,11%	12 415 004	38,86%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,82%	4 843 950	15,16%
Aviva OFE	2 540 000	9,87%	2 540 000	7,95%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	4 123 847	16,02%	4 123 847	12,91%
RAZEM:	25 742 298	100,00%	31 949 800	100,00%

Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki

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

Tabela nr 67 – Wynagrodzenia Członków Zarządu

Wyszczególnienie	W spółce dominującej		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
okres od 01.01 do 31.12.2020			
Doroła Jarodzka-Śródka	220	-	220
Tomasz Ślęzak	558	-	558
Rafał Jarodzki	58	-	58
Tomasz Sujak	556	-	556
Krzysztof Suskiewicz	120	-	120
Artur Więznowski	281	-	281
Razem	1 793	-	1 793

okres od 01.01 do 31.12.2019			
Doroła Jarodzka-Śródka	120	-	120
Tomasz Ślęzak	58	-	58
Rafał Jarodzki	120	-	120
Paweł Ruszczak	131	-	131
Tomasz Sujak	120	-	120
Krzysztof Andrulewicz	904	-	904
Krzysztof Suskiewicz	120	-	120
Artur Więznowski	62	-	62
Razem	1 635	-	1 635

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wypłacono ponadto świadczenia w kwocie 536 tys. zł panu Krzysztofowi Andrulewiczowi, który do dnia 26 listopada 2019 roku pełnił w Spółce funkcję Prezesa Zarządu.

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 68 – Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej

Wyszczególnienie	W spółce dominującej		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
okres od 01.01 do 31.12.2020			
Rafał Jarodzki	6	-	6
Artur Olender	46	-	46
Konrad Płochocki	39	-	39
Jędrzej Śródka	12	-	12
Marek Gabryjelski	51	-	51
Kazimierz Śródka	12	-	12
Razem	166	-	166
okres od 01.01 do 31.12.2019			
Tadeusz Nawracaj	6	-	6
Artur Olender	44	-	44
Konrad Płochocki	37	-	37
Jędrzej Śródka	13	-	13
Marek Gabryjelski	49	-	49
Kazimierz Śródka	12	-	12
Razem	161	-	161

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej jest Grant Thornton Polska. Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

Tabela nr 69 – Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdania finansowe

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Badanie sprawozdań finansowych	56	38
Przegląd sprawozdań finansowych	86	-
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	142	38

Zatrudnienie

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

Tabela nr 70 – Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Pracownicy umysłowi	45	46
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	45	46

Tabela nr 71 – Rotacja pracowników

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Łączna liczba pracowników przyjętych (+)	14	5
Łączna liczba pracowników zwolnionych (-)	(11)	(4)
Razem	3	1

Informacja dotycząca wymogu stosowania jednolitego elektronicznego formatu raportowania (ESEF)

Wymóg nowego formatu pochodzi z zaktualizowanej Dyrektywy 2004/109/WE oraz Rozporządzenia Delegowanego Komisji 2019/815. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, prace legislacyjne dotyczące odroczenia stosowania powyższego formatu nie zostały zakończone. W dniu 1 kwietnia 2021 r. Prezydent podpisał ustawę z dnia 25 lutego 2021 roku o zmianie ustawy - Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw, wprowadzającą zmianę przepisów, dzięki której emitent giełdowy może zdecydować o niestosowaniu jednolitego elektronicznego formatu raportowania do raportów zakończonych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. i sporządzać te raporty na podstawie przepisów dotychczasowych. Ponadto zmiany przepisów przewidują ich zastosowanie również do raportów rocznych sporządzonych przed dniem

ich wejścia w życie. Zatem w momencie ostatecznego uchwalenia powyższych zmian będą one miały zastosowanie do niniejszego sprawozdania finansowego.

7.36 Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 na działalność Spółki

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

Liczne restrykcje spowodowane pandemią oraz sytuacja w zakresie otoczenia rynkowego mogą potencjalnie mieć wpływ na:

- popyt na lokale mieszkalne,
- popyt na najem biur oraz popyt inwestycyjny na biurowce,
- tempo prowadzenia prac budowlanych,
- finansowanie nabywców lokali przez banki,
- tempo wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
- proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
- warunki finansowania Spółki,
- dostępność pracowników Spółki Archicom i jej kooperantów.

Jak pokazują wyniki osiągnięte w okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka sprawnie zareagowała na zidentyfikowane powyżej problemy i ryzyka.

Dzięki inwestycjom w infrastrukturę IT możliwe było pełne przejście na pracę w trybie zdalnym w okresie „lock down” oraz praca w trybie 50/50 (home office vs praca w biurowcu) po poluzowaniu restrykcji administracyjnych. Niemniej Spółka zachowała kompetencje i techniczne możliwości kontynuowania działalności w razie przywrócenia pełnych restrykcji. Bieżąco monitorowany jest stan sanitarny na budowach i w biurach Grupy, zastosowano procedury i rozwiązania dostosowane do obecnej sytuacji. Dzięki temu uchroniono miejsca pracy, zapewniono kontynuację działalności oraz zminimalizowano ryzyka związane z obecną sytuacją.

Wprowadzono odmienne, uwzględniające stan kryzysowy, podejście do zarządzania sprzedażą oraz korektę skali i harmonogramu kampanii marketingowych. Zarządzono przegląd harmonogramów i przepływów gotówki dla poszczególnych projektów, bieżące ograniczanie kosztów ogólnozakładowych i dostosowane do obecnej sytuacji zarządzanie płynnością, zoptymalizowane względem stabilności działania. Spółka identyfikując znaczenie wiarygodności finansowej dla klientów i kontrahentów zbudowała bufor finansowy, zwiększający sprawność i bezpieczeństwo działania w nowych, trudniejszych i bardziej niestabilnych warunkach.

Mimo korekty poziomów sprzedaży, od zakończenia „lock down” rośnie liczba sprzedawanych lokali mieszkaniowych, a Spółka wprowadza modyfikacje swojej oferty, by dostosować oferowane projekty do zmienionego poziomu i struktury popytu.

W czasie epidemii zapocentrowała silną pozycją marki, wiarygodnością finansową Spółki, wypracowywane przez lata zaufanie oraz wprowadzony program „Tarcza Ochronna” dla Klientów Archicom.

8. Zatwierdzenie do publikacji

Ja niżej podpisany oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe Archicom S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Archicom S.A. Oświadczam ponadto, iż roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Archicom S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Archicom S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Podpisy wszystkich członków Zarządu			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
08.04.2021	Dorota Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu	
08.04.2021	Tomasz Ślęzak	Członek Zarządu	
08.04.2021	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
08.04.2021	Artur Więżnowski	Członek Zarządu	
08.04.2021	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
08.04.2021	Małgorzata Szmyt		



archicom



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