

Skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

ARCHICOM S.A. 01.01.2021 – 30.06.2021



2021

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 sporządzania oraz zasady rachunkowości.....	19
7.3	Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym.....	20
7.4	Segmenty operacyjne	22
7.5	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	23
7.6	Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych.....	23
7.7	Wartość firmy	25
7.8	Wartości niematerialne	25
7.9	Rzeczowe aktywa trwałe.....	27
7.10	Aktywa w leasingu	28
7.11	Nieruchomości inwestycyjne.....	29
7.12	Aktywa oraz zobowiązania finansowe	30
7.13	Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w PCD	38
7.14	Zapasy.....	40
7.15	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	41
7.16	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42
7.17	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	43
7.18	Kapitał własny.....	43
7.19	Świadczenia pracownicze	44
7.20	Pozostałe rezerwy	45
7.21	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	46
7.22	Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15.....	47
7.23	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy.....	47

7.24	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	48
7.25	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe	51
7.26	Zdarzenia po dniu bilansowym	52
7.27	Pozostałe informacje	52
7.28	Wpływ ogłoszenia pandemii Covid-19 na działalność Spółki.....	56
8.	Zatwierdzenie do publikacji	58

1 488

lokali w budowie

363

przekazanych lokali

duży bank ziemi



**Spółka
z tradycjami**

15 mln zł przychodów

64 mln zł zysku

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	tabela	SF	SF
		30.06.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	3,4	22 173	22 524
Rzeczowe aktywa trwałe	5,6	14 069	10 805
Nieruchomości inwestycyjne	8	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych	1,2	263 476	363 159
Należności i pożyczki	11,12	583 788	540 837
Należności leasingowe		6 156	10 578
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		37 350	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	7 579	9 719
Aktywa trwałe razem		934 589	957 622
Aktywa obrotowe			
Zapasy		64	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22	10 075	22 216
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 897	-
Pożyczki		1 486	6 541
Należności leasingowe		606	874
Aktywa z tytułu umów MSSF 15	35	3 662	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		336	184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	62 233	14 155
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa obrotowe razem		80 359	43 970
Aktywa razem		1 014 948	1 001 592

Sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASywa	tabela	SF	
		30.06.2021	31.12.2020
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	26	256 703	256 703
Akcje własne (-)		-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		253 833	253 833
Kapitał rezerwowany z przeznaczeniem na wypłatę dywidend		168	-
Pozostałe kapitały		1 626	1 626
Zyski zatrzymane:		63 553	30 460
- zysk (strata) z lat ubiegłych		-	-
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		63 553	47 197
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		-	(16 738)
Kapitał własny		575 883	542 622
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	14,15	254 266	416 169
Leasing		17 153	17 916
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe zobowiązania	33	1 014	26
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	10 313	8 511
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	29,30	23	260
Zobowiązania długoterminowe		282 769	442 883
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34	32 127	5 778
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	1 567
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	14,15	117 684	784
Leasing		1 749	1 532
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	4 355	5 382
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	31	379	1 044
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		156 296	16 087
Zobowiązania razem		439 065	458 970
Pasywa razem		1 014 948	1 001 592

2. Sprawozdanie z wyniku

	tabela	SF	SF
		30.06.2021	30.06.2020
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		14 624	12 050
Przychody ze sprzedaży usług		14 624	12 050
Koszt własny sprzedaży		1 528	388
Koszt sprzedanych usług		1 528	388
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		13 096	11 662
Koszty sprzedaży		784	935
Koszty ogólnego zarządu		11 392	8 704
Pozostałe przychody operacyjne		4 850	102
Pozostałe koszty operacyjne		5 795	65
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(25)	2 060
Przychody finansowe		93 468	69 555
w tym przychody z tytułu odsetek		11 290	11 779
Koszty finansowe		20 364	33 863
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		73 080	37 752
Podatek dochodowy	18	9 527	3 871
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		63 553	33 881
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		63 553	33 881

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

Wyszczególnienie	SF	SF
	30.06.2021	30.06.2020
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	2,48	1,32
- rozwodniony	2,48	1,32
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	2,48	1,32
- rozwodniony	2,48	1,32

4. Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SF	SF
	30.06.2021	30.06.2020
Zysk (strata) netto	63 553	33 881
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	63 553	33 881

5. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej							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	Razem	
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	256 703	-	253 833	-	1 626	30 460	542 622	542 622
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2021 roku								
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) oraz celem umorzenia	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie między kapitałami	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie między kapitałami	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	(30 459)	(30 459)	(30 459)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	168	-	-	168	168
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	168	-	(30 459)	(30 291)	(30 291)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2021 roku	-	-	-	-	-	63 553	63 553	63 553
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2021 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	63 553	63 553	63 553
Saldo na dzień 30.06.2021 roku	256 703	-	253 833	168	1 626	63 553	575 883	575 883

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy 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
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2020 roku							
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) oraz celem umorzenia	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie między kapitałami	-	-	-	-	40	-	40
Przekazanie między kapitałami	-	-	-	3 447	(3 447)	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	44 601	-	(44 601)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	48 048	(3 407)	(44 601)	40
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2020 roku	-	-	-	-	-	33 881	33 881
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2020 roku	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	33 881	33 881
Saldo na dzień 30.06.2020 roku	257 423	(962)	253 833	48 208	1 868	33 882	594 252

*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
	30.06.2021	30.06.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	73 079	37 752
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	848	925
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	351	443
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	11 087	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(9)	2
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	(43 502)	52
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	300	(8)
Koszty odsetek	7 249	9 565
Przychody z odsetek i dywidend	(48 965)	(68 485)
Inne korekty	-	-
Korekty razem	(72 641)	(57 506)
Zmiana stanu zapasów	(64)	-
Zmiana stanu należności	11 258	36 110
Zmiana stanu zobowiązań	(1 765)	862
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(3 321)	(7 352)
Zmiany w kapitale obrotowym	6 108	29 619
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	(6 742)	(3 851)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(196)	6 014
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	(1)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(4 150)	(2 012)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	47	7
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(5 226)	(13 570)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	98 017	408 405

Pożyczki udzielone	(70 925)	(508 027)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	42 600	6 895
Otrzymane odsetki	3 216	26 136
Otrzymane dywidendy	37 675	50 958
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	101 254	(31 211)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	1 67 357
Wypuk dłużnych papierów wartościowych	-	(77 500)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	25 920	29 470
Spłaty kredytów i pożyczek	(66 403)	(33 860)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(426)	(1 136)
Odsetki zapłacone	(11 767)	(5 182)
Dywidendy wypłacone	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(52 677)	79 150
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	48 381	53 953
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14 155	584
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	303	(14)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	62 536	54 537

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 16 września 2021 roku wchodził:

Waldemar Olbryk – Prezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Artur Więznowski – Członek Zarządu

Agata Skowrońska-Domańska – Członek Zarządu

Rafał Zboch – Członek Zarządu

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 22 kwietnia 2021 r. Zarząd Archicom S.A. był pięcioosobowy i składał się z Prezesa Zarządu oraz czterech Członków Zarządu:

Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Artur Więznowski – Członek Zarządu

Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

Tomasz Ślęzak – Członek Zarządu

W dniu 15 marca 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła warunkowe uchwały w sprawie zmian w Zarządzie Emitenta, na mocy których, po spełnieniu się warunków w dniu 22 kwietnia 2021 r., z Zarządu Emitenta, w tym z funkcji Prezesa odwołano Panią Dorotę Jarodzką-Śródkę oraz ze stanowiska członka Zarządu odwołano Pana Krzysztofa Suskiewicza, natomiast do Zarządu Emitenta powołano Pana Waldemara Olbryka na stanowisko Prezesa Zarządu, Panią Agatę Skowrońską-Domańską oraz Pana Rafała Zbocha na stanowiska członków Zarządu.

Warunkowe uchwały Rady Nadzorczej z dnia 15 marca 2021 roku w sprawie zmian w Zarządzie Emitenta stały się skuteczne z dniem 22 kwietnia 2021 r.

W dniu 1 czerwca 2021 roku Pan Tomasz Ślęzak złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu Archicom S.A. oraz członka zarządu w spółkach zależnych Spółki, ze skutkiem na dzień jej złożenia.

W dniu 21 czerwca 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu Emitenta: Pana Waldemara Olbryka jako Prezesa Zarządu oraz Pana Rafała Zbocha, Pana Artura Więznowskiego, Pana Tomasza Sujaka i Panią Agatę Skowrońską-Domańską jako Członków Zarządu, na nową pięcioletnią kadencję, wspólną dla całego Zarządu, rozpoczynającą się od dnia następującego po dniu odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2020 r.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia raportu śródrocznego do publikacji tj. na dzień 16 września 2021 roku wchodził:

Nicklas Lindberg – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Maciej Drozd – Członek Rady Nadzorczej

Małgorzata Turek – Członek Rady Nadzorczej

Rafał Mazurczak – Członek Rady Nadzorczej

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 22 kwietnia 2021 r. skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

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 Jarodzki – Członek Rady Nadzorczej

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 14 kwietnia 2021 roku podjęło uchwały o:

1. odwołaniu ze składu Rady Nadzorczej Spółki następujących osób: Pana Artura Olendra, Pana Rafała Jarodzkiego, Pana Kazimierza Śródki, Pana Jędrzeja Śródki;
2. powołaniu do składu Rady Nadzorczej Spółki następujących osób: Pana Nicklasa Lindberga, Pana Macieja Drozda, Pani Małgorzaty Turek, Pana Rafała Mazurczaka;

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 (skutek rozporządzający).

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej z dnia 14 kwietnia 2021 roku stały się skuteczne z dniem 22 kwietnia 2021 r.

Spółka na dzień 30 czerwca 2021 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.	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%).
	Wrocław			Kapitał zakładowy: 10.000 zł.

Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.		KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	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.	Wrocław	KRS: 0000841813	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (98,04%) Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 18 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000842962	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Spółka (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 19 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000779714	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000746441	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000768227	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 551.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90,75%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,18%), Archicom Holding sp. z o.o. (9,07%).
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000850649	0,78% bezpośrednio; 99,22% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.400 zł. Udziałowcy: Spółka (0,78%), Archicom Residential sp. z o.o. (1,95%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (97,28%).
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom Consulting sp. z o.o. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
	Wrocław			Kapitał zakładowy: 147.700 zł.

Archicom Loftly Platinum 1 sp. z o.o.		KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	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 Stabłowice 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: 1.067.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Nieruchomości 17sp. z o.o. (35,52%), Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (0,10%).

P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	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%).

Informacje szczegółowe o spółkach zależnych zostały zawarte w pkt nr 7.6.

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

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2021 do 30 czerwca 2021 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 16 września 2021 (patrz pkt 8).

7.2 Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

Skrócone półroczne sprawozdanie finansowe Archicom S.A. obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku oraz zostało sporządzone zgodnie z MRS 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa. Półroczne sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawnione są w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze półroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok 2020.

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.

Zmiany standardów lub interpretacji

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2021 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16

W związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.) Rada MSR wprowadziła kolejne zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych:

- w przypadku wyceny w zamortyzowanym koszcie zmiany szacowanych przepływów wynikające bezpośrednio z reformy IBOR będą traktowane tak, jak zmiana zmiennej stopy procentowej, a więc bez ujęcia wyniku,
- nie będzie konieczności zakończenia powiązania zabezpieczającego, jeżeli jedyną zmianą są skutki reformy IBOR, a pozostałe kryteria stosowania rachunkowości zabezpieczeń są spełnione; zmiana reguluje, jak należy uwzględnić alternatywną stopę w powiązaniu zabezpieczającym,
- jednostka będzie zobligowana ujawnić informacje o ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządza przejściem na alternatywne stopy referencyjne.

- Zmiana MSSF 16 „Leasing”

Brak konieczności oceny, czy zmiana płatności spowodowana udzieleniem przez leasingobiorcę ulgi spełniającej określone warunki spowodowanej przez pandemię COVID-19 jest zmianą leasingu.

7.3 Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

17 lutego 2021 r. – Archicom S.A. („Spółka”) 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 Spółki, stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do 21 039 375 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowi około 65,99% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki („Zawiadomienie”).

Nabycie przez Kupującego wyżej wymienionych akcji w kapitale zakładowym Spółki miało zostać dokonane pośrednio poprzez nabycie wszystkich udziałów i, odpowiednio, wszystkich akcji w kapitale zakładowym następujących akcjonariuszy Spółki – 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 nastąpiło po dniu bilansowym, dnia 22 kwietnia 2021 roku, po spełnieniu warunku zawieszającego, tj. wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgody na dokonanie koncentracji w ramach Transakcji.

Cena za Udziały DKR i Akcje DKR wynosiła 425 093 tys. zł („Cena DKR”). Cena DKR została powiększona o kwotę odsetek narosłych od dnia 15 marca 2021 r. do dnia zamknięcia Transakcji, liczonych według rocznej stopy oprocentowania równej 6% oraz podlegała korektom określonym w Umowie. Część Ceny DKR została zapłacona poprzez potrącenie z zobowiązaniem Sprzedających do opłacenia obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 188 000 tys. zł, oprocentowanych według rocznej stopy oprocentowania w wysokości 5%, z datą zapadalności przypadającą po 3 latach i 6 miesiącach („Obligacje”), które Kupujący wyemitował w związku z Transakcją i które zostały nabyte przez Sprzedających. Obligacje zostaną dopuszczone do obrotu zorganizowanego na ASO Catalystr, zgodnie z warunkami emisji odpowiadającymi dotychczasowym emisjom obligacji przez Kupującego.

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

1. sprzedaż na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Spółce w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., będącej spółką prowadzącą działalność deweloperską w szczególności na

terenach miast Krakowa, Łodzi, Poznania i Trójmiasta, to jest poza kluczowym obszarem działalności Spółki obejmującym miasto Wrocław i przyległe gminy, za cenę 131 000 tys. zł („Cena Archicom Polska”), płatną w dwóch ratach, gdzie:

- a. pierwsza rata (w kwocie 77 500 tys. zł) została zapłacona w dniu zamknięcia Transakcji, częściowo poprzez przeniesienie na Emitenta części Obligacji (o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 37 000 tys. zł), w pozostałej zaś części przez przekaz świadczenia Kupującego do Spółki w związku z zapłatą Ceny DKR; oraz
 - b. druga rata, w kwocie 53 500 tys. 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 Spółce (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Spółkę (jako komandytariuszą) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., spółki projektowej świadczącej usługi architektoniczne i projektowe na rzecz spółek z grupy, z tytułu których to transakcji (sprzedaż i wystąpienie) Spółka otrzymała (pośrednio i bezpośrednio) łączne wynagrodzenie w kwocie 2 400 tys. zł, w całości w dniu zamknięcia Transakcji; oraz

Zarząd Spółki informuje także, że w dniu 17 lutego 2021 roku Spółka:

1. zawarła 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 Spółce w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A. oraz
2. zawarła 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 Spółce (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Spółkę (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Zawarcie umów przyrzeczonych w wykonaniu wyżej wymienionych umów przedwstępnych nastąpiło w dniu zamknięcia Transakcji i skutkowało utratą przez Grupę aktywów netto będących w posiadaniu zbywanych spółek, w tym także 100% udziałów w aktywach netto spółki BDH Development sp. z o.o. oraz 40% udziałów (całość posiadanych przez Grupę udziałów) w spółce Karpacka Invest sp. z o.o.

Ponadto w wyniku ustaleń stron Umowy nastąpiła sprzedaż przez DKR Investment sp. z o.o. 2 132 964 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących łącznie 8,31% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających łącznie do 4 246 578 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących łącznie 13,32% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki („Pozostałe Akcje Sprzedających”) na rzecz spółki celowej DKRA sp. z o.o. („DKRA”) założonej przez Panią Dorotę Jarodzką-Śródkę oraz Pana Rafała Jarodzkiego („Wspólnicy DKRA”). Dodatkowo w dniu zamknięcia Transakcji została zawarta umowa opcji, na podstawie której Kupujący zobowiązany jest nabyć lub wskazać podmiot, który nabydzie, w terminie do dnia 15 marca 2023 r. od Wspólników DKRA wszystkie udziały w kapitale zakładowym DKRA, której przysługują 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 poinformował o zakończeniu przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem długoterminowym Emitenta w wyniku podpisania Umowy.

W dniu 6 kwietnia 2021 roku Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał decyzję o wyrażeniu bezwarunkowej zgody na dokonanie koncentracji, polegającej na przejęciu przez Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach wyłącznej kontroli nad DKR Investment sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu i DKR Invest S.A. z siedzibą we Wrocławiu, w wyniku czego Echo Investment S.A. pośrednio nabędzie większościowy pakiet akcji stanowiących około 65,99% ogółu głosów w Archicom S.A.

Uzyskanie zgody na powyżej opisaną koncentrację było jedynym warunkiem zawieszającym przewidzianym w przedwstępnej umowie sprzedaży udziałów i akcji dotyczącej pośredniego nabycia pakietu większościowego akcji w Archicom zawartej w dniu 17 lutego 2021 roku.

22 kwietnia 2021 r. – Spółka otrzymała od Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki, Pana Kazimierza Śródki, Pana Rafała Jarodzkiego oraz Echo Investment S.A. zawiadomienia, z których wynika, że w wykonaniu postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym DKR Investment sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu („Udziały DKR”) oraz wszystkich akcji w kapitale zakładowym DKR Invest S.A., z siedzibą we Wrocławiu („Akcje DKR”) z dnia 17 lutego 2021 r., Pani Dorota Jarodzka-Śródka, Pan Kazimierz Śródka, Pan Rafał Jarodzki („Sprzedający”) oraz Echo Investment S.A. („Kupujący”) zawarli w dniu 22 kwietnia 2021 roku przyrzeczoną umowę sprzedaży Udziałów DKR oraz Akcji DKR („Umowa”), dotyczącą pośredniego nabycia pakietu 16 945 487 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących łącznie około 66,01% kapitału zakładowego i uprawniających łącznie do 21 039 375 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowi około 65,99% ogółu głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Zamknięcie Transakcji poprzedziła restrukturyzacja grupy kapitałowej Spółki, obejmująca w szczególności:

1. sprzedaż na mocy przyrzeczonej umowy sprzedaży z dnia 22 kwietnia 2021 roku na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Rafała Jarodzkiego wszystkich akcji przysługujących Spółce w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., na warunkach opisanych powyżej; oraz
2. sprzedaż na mocy przyrzeczonej umowy sprzedaży udziałów w Archicom Studio Projekt sp. z o.o. i wystąpienia z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z dnia 22 kwietnia 2021 roku na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki oraz Pana Kazimierza Śródki wszystkich udziałów przysługujących pośrednio Spółce (poprzez Archicom Holding sp. z o.o.) w kapitale zakładowym Archicom Studio Projekt sp. z o.o. oraz wystąpienia przez Spółkę (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., spółki projektowej świadczącej usługi architektoniczne i projektowe na rzecz spółek z grupy, na warunkach opisanych powyżej.

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 11/2021 z dnia 15 marca 2021 roku, a także raportów bieżących nr 14/2021 roku z dnia 1 kwietnia 2021 roku oraz nr 21/2021 z dnia 14 kwietnia 2021 roku, wraz ze zbyciem Udziałów DKR oraz Akcji DKR na rzecz Kupującego, tj. z dniem 22 kwietnia 2021 roku:

1. rezygnacje Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki oraz Pana Krzysztofa Suskiewicza z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki oraz powołania Pana Waldemara Olbryka na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki, a także Pani Agaty Skowrońskiej-Domańskiej oraz Pana Rafała Zbocha na stanowiska Członków Zarządu Spółki stały się skuteczne; oraz
2. odwołania Pana Jędrzeja Śródki, Pana Kazimierza Śródki, Pana Artura Olendra oraz Pana Rafała Jarodzkiego z Rady Nadzorczej Spółki oraz powołania Pana Nicklasa Lindberga, Pana Macieja Drozda, Pani Małgorzaty Turek oraz Pana Rafała Mazurczaka na członków Rady Nadzorczej Spółki stały się skuteczne.

7.4 Segmenty operacyjne

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

7.5 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W bieżącym okresie nastąpiła utrata kontroli nad Archicom Studio Projekt sp. z o.o., wystąpienie przez Archicom S.A. (jako komandytariusza) z Archicom Studio Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz utrata kontroli nad Archicom Polska S.A. i jej spółkami zależnymi, co zostało opisane szerzej w nocie 7.3.

W okresie porównywalnym, nie wystąpiły transakcje zakupu ani sprzedaży spółek.

7.6 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

Tabela nr 1 – Inwestycje w jednostkach zależnych

Nazwa Spółki	Opis	30.06.2021		31.12.2020	
		Wartość udziałów/akcji/wkładów	Kwota odpisu	Wartość udziałów/akcji/wkładów	Kwota odpisu
AD Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	2 149	-	2 149	-
Archicom Asset Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	2 730	-	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 Fin Sp. z o.o.	Udziały /akcje	43 867	-	43 867	-
Archicom Holding Sp. z o. o.	Udziały /akcje	147	-	147	-
Archicom Investment Sp. z o. o.	Udziały /akcje	7 090	-	7 090	-
	odpis aktualizujący	-	4 752	-	-
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	-
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.	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	-	10	-

Archicom Nieruchomości JN2 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości JN3 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 2 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 4 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
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	-
Bartoszewice 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 492	-	6 492	-
Archicom Polska S.A.	Udziały /akcje	-	-	87 128	-
P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	Udziały /akcje	8 280	-	8 280	-
Archicom Nieruchomości 20 Sp. z o.o. (dawniej Space Investment Sp. z o. o.)	Udziały /akcje	6 483	-	6 483	-
	odpis aktualizujący	-	6 335	-	-
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 Słabłowice 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	4 780	-	4 780	-
Archicom Nieruchomości 19 Sp. z o.o. (dawniej AWM Sp. z o.o.)	Udziały /akcje	36	-	36	-
Opcje menadżerskie dla kadry kierowniczej GA	Opcje menadżerskie	968	-	968	-
Suma końcowa		285 682	22 206	374 278	11 119
		263 476		363 159	

Tabela nr 2 – Zmiany wartości inwestycji w jednostkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Stan na początek okresu, w tym:	363 159	366 427
Zwiększenia, w tym:		
- nabycie	1 000	13 606
- inne	-	-
Zmniejszenia, w tym:		
- sprzedaż/likwidacja	(89 597)	(7 067)
- korekty aktualizujące wartość	(11 087)	(9 807)
- inne	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	263 476	363 159

7.7 Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

7.8 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 30.06.2021							
Wartość bilansowa brutto	27 550	1 009	70	-	-	-	28 629
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(5 395)	(1 009)	(52)	-	-	-	(6 455)
Wartość bilansowa netto	22 155	-	18	-	-	-	22 173
Stan na 31.12.2020							
Wartość bilansowa brutto	27 550	1 009	69	-	-	-	28 629
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(5 051)	(1 009)	(45)	-	-	-	(6 105)
Wartość bilansowa netto	22 499	-	24	-	-	-	22 524

Tabela nr 4 – Zmiany wartości niematerialnych

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
------------------	----------------	--------------------	----------------	-------------------------	----------------------------------	--	-------

**za okres od 01.01.2021 do
30.06.2021**

Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021	22 499	1	24	-	-	-	22 524
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(344)	-	(7)	-	-	-	(351)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2021	22 155	1	17	-	-	-	22 173

**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
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(689)	(92)	(14)	-	-	-	(795)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	22 499	1	24	-	-	-	22 524

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest znak towarowy, którego wartość bilansowa na dzień 30.06.2021 wyniosła 22.155 tys. złotych (2020 rok: 22.499 tys. złotych). Pozostały okres amortyzacji tego składnika wynosi 34 lata.

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

Wyszczególnienie	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2020 do 30.06.2020
Koszt własny sprzedaży	344	344
Koszty ogólnego zarządu	7	99
Koszty sprzedaży	0	0

Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych WNiP	0	0
Inne	0	0
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	351	443

7.9 Rzeczowe aktywa trwałe

Tabela nr 6 – Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
Stan na 30.06.2021							
Wartość bilansowa brutto	-	14 244	1 332	339	1 427	-	17 342
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(2 053)	(618)	(96)	(507)	-	(3 274)
Wartość bilansowa netto	-	12 191	714	243	920	-	14 069
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

Tabela nr 7 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021	-	8 934	751	212	909	-	10 805
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	3 809	86	68	143	-	4 106
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(7)	-	-	-	(7)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(552)	(116)	(37)	(132)	-	(836)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-

Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2021	-	12 191	714	243	920	-	14 069
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020	-	239	290	79	135	-	743
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	20 657	667	167	893	1 388	23 772
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(10 624)	-	(8)	-	-	(10 632)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	(1 388)	(1 388)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(1 338)	(207)	(26)	(120)	-	(1 691)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020	-	8 934	750	212	908	-	10 805

Amortyzacja za okres od 01.01 do 30.06.2021 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 30.06.2021	od 01.01 do 30.06.2020
Koszt własny sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	836	925
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	836	925

Na dzień 30.06.2021 rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w pkt 7.12.

7.10 Aktywa w leasingu

Leasing wg MSSF16

Spółka posiada umowy najmu rozliczane wg MSSF 16 i ujmowane jako rzeczowe aktywa trwałe w pozycji Budynki i budowle. Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2021 wynosiła 12 782 tys. złotych (2020 rok: 8 966 tys. złotych) a skumulowana wartość umorzenia wynosiła na dzień 30.06.2021 1 933 tys. złotych (2020 rok: 1 434 tys. złotych). Suma odsetek leasingowych ujętych w

wyniku finansowym w pozycji koszty finansowe wyniosła 576 tys. zł w okresie od 01.01.2021 do 30.06.2021 (2020 rok: 1 060 tys. złotych). Wartość zobowiązania leasingowego długo- i krótkoterminowego na dzień 30.06.2021 wynosiła 18 902 tys. złotych (2020 rok: 19 448 tys. złotych).

7.11 Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany wartości bilansowej w okresie sprawozdawczym przedstawiały się następująco:

Tabela nr 9 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Wartość bilansowa na początek okresu	-	4 022
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Nabycie nieruchomości	-	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	-	-
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-
Zbycie nieruchomości (-)	-	(4 022)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-
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 30.06.2021				
nie występuje	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne razem na 30.06.2021	-	-	-	-

Stan na 30.12.2020

nie występuje

Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2020

- - - -

7.12 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 30.06.2021						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	583 788	-	-	-	-	583 788
Leasing finansowy	-	-	-	-	6 156	6 156
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37 350	-	-	-	-	37 350
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 019	-	-	-	56	10 075
Pożyczki	1 486	-	-	-	-	1 486
Leasing finansowy	-	-	-	-	606	606
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 233	-	-	-	-	62 233
Kategoria aktywów finansowych razem	694 876	-	-	-	6 818	701 694
Stan na 31.12.2020						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	540 837	-	-	-	-	540 837
Leasing finansowy	-	-	-	-	10 578	10 578
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
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
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 155	-	-	-	-	14 155
Kategoria aktywów finansowych razem	583 522	-	-	-	11 679	595 201

Spółka kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Tabela nr 12 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie				Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 30.06.2021				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	254 266	-	-	254 266
Leasing	-	-	17 153	17 153
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	1 014	-	-	1 014
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31 363	-	764	32 127
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	117 684	-	-	117 684
Leasing	-	-	1 749	1 749
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	404 327	-	19 666	423 993
Stan na 31.12.2020				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	416 169	-	-	416 169
Leasing	-	-	17 916	17 916
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
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
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	417 082	-	25 124	442 206

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 7.15.

Tabela nr 13 – Należności i pożyczki

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe:		
Należności	59 087	8
Pożyczki	524 701	540 829
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 075	22 216
Pożyczki	1 486	-
Należności i pożyczki, w tym:	595 349	563 054
należności	69 162	22 224
pożyczki	526 187	547 370

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).

Znaczny wzrost należności wynika z transakcji sprzedaży udziałów w Archicom Polska S.A.

Tabela nr 14 – Charakterystyka zestawienia pożyczek udzielonych

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 30.06.2021					
Pożyczki udzielone w Grupie GA	PLN		526 187	WIBOR 3M + marża	2021-2025r.
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2021			526 187		
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		

Na dzień 30.06.2021 pożyczki udzielone w PLN o wartości bilansowej 526 187 tys. złotych (2020 rok: 547 730 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 30.06.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	558 403	527 980
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	70 925	789 296
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	10 142	22 234
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(101 233)	(781 107)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-
Inne zmiany	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	538 237	558 403
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	(11 033)	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	(1 016)	(11 033)
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(12 050)	(11 033)
Wartość bilansowa na koniec okresu	526 187	547 370

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	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				

Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	4	-	-	-
Pożyczki	-	775	142 848	187 647
Dłużne papiery wartościowe	117 681	9	111 417	228 522
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	117 684	784	254 266	416 169
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	117 684	784	254 266	416 169

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	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.06.2021							
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2023-06-14	-	60 427	-	60 427
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10	-	-	-	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-13	-	50 991	-	50 991
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-10	-	1	1	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-24	-	-	-	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31	-	8	8	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-07	-	90 954	90 954	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.03.2022 (65%) 10.06.2022 (35%)	-	13 657	13 657	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	08.12.2021 (65%) 08.03.2022 (35%)	-	13 062	13 062	-
Obligacje 3 m-czne	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-07	-	-	-	-

Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2021-2024r.	-	142 848	-	142 848
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	EUR	EURIBOR 3M + 3,5%	2024-12-31	-	-	-	-
karta kredytowa	PLN			-	4	4	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 30.06.2021				-	371 950	117 684	254 266

Stan na 31.12.2020

Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2023-06-14	-	60 217	-	60 217
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10	-	-	-	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-13	-	50 968	-	50 968
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-10	-	-	-	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-24	-	-	-	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31	-	8	8	-
Obligacje 2 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-07	-	90 795	-	90 795
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-12-31	-	13 621	-	13 621
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-09-30	-	12 921	-	12 921
Obligacje 3 m-czne	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-07	-	-	-	-
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%	2024-12-31	45	192	-	192
karta kredytowa	PLN			-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2020				45	416 952	783	416 169

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	30.06.2021		31.12.2020	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	526 187	526 187	547 370	547 370
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	69 162	69 162	22 224	22 224
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Należności leasingowe	6 761	6 761	11 453	11 453
Papiery dłużne	-	-	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	37 350	37 350	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 233	62 233	14 155	14 155
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	4	4	-	-
Pożyczki	142 848	142 848	18 422	18 422
Dłużne papiery wartościowe	229 098	229 098	228 530	228 530
Leasing finansowy	18 902	18 902	19 448	19 448
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	33 141	33 141	5 805	5 805

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 wierzytelności oraz sytuacja finansowa pożyczkobiorcy i wynik oczekiwany na realizowanych projektach pozwalają 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 1 pożyczki z uwagi na zidentyfikowane ryzyko kredytowe, a oczekiwana strata kredytowa została skalkulowana na podstawie całego oczekiwanego cyklu życia wskazanych instrumentów. Odpis w wysokości 1 016 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 2021.

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

Wypłacone 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 30.06.2021 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.

7.13 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	30.06.2021	31.12.2020
Stan na początek 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 początek okresu	1 208	(7 289)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(3 943)	8 497
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	7 579	9 719
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 313	8 511
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	(2 734)	1 208

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 połączenia		
Stan na 30.06.2021						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-	-

Zapasy			-	-	-	-
Pozostałe aktywa	161	50	-	-	-	211
Zobowiązania:						-
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	145	21	-	-	-	166
Pozostałe rezerwy	198	(126)	-	-	-	72
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 665	(103)	-	-	-	3 562
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	4 667	(1 182)	-	-	-	3 485
Inne zobowiązania	800	(800)	-	-	-	-
Inne:						-
Nierozliczone straty podatkowe	82	-	-	-	-	82
Razem	9 719	(2 140)	-	-	-	7 579

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	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	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

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 połączenia		
Stan na 30.06.2021						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	1 921	(66)	-	-	-	1 855
Rzeczowe aktywa trwałe	1 454	622	-	-	-	2 076

Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa - pożyczki	5 136	438	-	-	-	5 574
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	810	-	-	-	810
Razem	8 511	1 803	-	-	-	10 314

Stan na 31.12.2020

Aktywa:						
Wartości niematerialne	2 053	(132)	-	-	-	1 921
Rzeczowe aktywa trwałe	37	1 417	-	-	-	1 454
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa - pożyczki	11 466	(6 330)	-	-	-	5 136
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Razem	13 556	(5 045)	-	-	-	8 511

Spółka, utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 30.06.2021 wynosi 7 579 tys. złotych (2020 rok: 9 719 tys. złotych). Największą pozycję stanowi aktywo z tytułu odsetek naliczonych od pożyczek zaciągniętych i wyemitowanych obligacji na dzień 30.06.2021: 3 485 tys. złotych (2020 rok: 4 668 tys. złotych). Podstawą ujęcia aktywów jest zatwierdzenie przez Zarząd Spółki aktualnego budżetu Spółki.

7.14 Zapasy

Tabela nr 23 – Zapasy

	30.06.2021	31.12.2020
Materiały	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	64	-
Wyroby gotowe	-	-
Towary	-	-
Wartość bilansowa zapasów razem	64	-

7.15 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 24 – Należności długoterminowe

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	4 234	-
Pozostałe należności	54 853	8
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-
Należności długoterminowe	59 087	8

Należności krótkoterminowe:

Tabela nr 25 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności z tytułu dostaw i usług	9 932	21 965
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(1)	(1)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	9 931	21 964
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Inne należności	91	28
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(3)	(3)
Pozostałe należności finansowe netto	88	25
Należności finansowe	10 019	21 989
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	17	215
Przedpłaty i zaliczki	38	12
Pozostałe należności niefinansowe	1	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	56	227
Należności krótkoterminowe razem	10 075	22 216

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 30 czerwca 2021r.

Tabela nr 26 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Stan na początek okresu	4	38
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	(34)
Inne zmiany	-	-
Stan na koniec okresu	4	4

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

Tabela nr 27 – Analiza wiekowania zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem aktualizacyjnym

Wyszczególnienie	30.06.2021		31.12.2020	
	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	75	-	1	-
od 1 do 6 miesięcy	11	-	197	-
od 6 do 12 miesięcy	-	-	39	-
powyżej roku	8	-	1	-
Zaległe należności finansowe	94	-	238	-

7.16 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tabela nr 28 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	55 835	6 501
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	6 395	7 654
Środki pieniężne w kasie	-	-
Depozyty krótkoterminowe	-	-

Inne	3	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	62 233	14 155

Na dzień 30.06.2021 środki pieniężne o wartości bilansowej 62 233 tys. złotych (2020 rok: 14 155 tys. złotych) nie podlegały ograniczeniom w dysponowaniu.

Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w pkt. 7.12.

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

7.17 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Nie dotyczy

7.18 Kapitał własny

Tabela nr 29 – Kapitał podstawowy

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Liczba akcji	25 670 343	25 670 343
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	256 703 430	256 703 430

Na dzień 30.06.2021 kapitał podstawowy Spółki wynosił 256.703.430 złotych (2020 rok: 256.703.430 złotych) i dzielił się na 25.670.343 akcji. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy jednak nie każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Na każdą akcję serii B1 przypadają 2 (dwa) głosy, pozostałe akcje uprawnione są do jednego głosu każda.

Tabela nr 30 – Zestawienie zmian w kapitale podstawowym

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone		
Liczba akcji na początek okresu	25 670 343	25 670 343
Emisja akcji	-	-
Umorzenie akcji	-	-
Kapitał podstawowy	25 670 343	25 670 343

7.19 Świadczenia pracownicze

Tabela nr 31 – Koszty świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	30.06.2021	30.06.2020
Koszty wynagrodzeń	7 117	3 882
Koszty ubezpieczeń społecznych	911	607
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	-	-
Koszty świadczeń pracowniczych razem	8 028	4 489

Tabela nr 32 – Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 171	3 375	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	333	1 505	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	852	502	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 356	5 382	-	-
Długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	23	260
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	-	-	23	260
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	4 356	5 382	23	260

Tabela nr 33 – 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 30.06.2021				
Stan na początek okresu	-	260	-	260
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	-	-	-
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	(237)	-	(237)

Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wypłacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 30.06.2021 roku	-	23	-	23
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:	-	-	-	-
Wypłacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2020 roku	-	260	-	260

7.20 Pozostałe rezerwy

Tabela nr 34 – Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Inne rezerwy	379	1 044	-	-
Pozostałe rezerwy razem	379	1 044	-	-

Tabela nr 35 – Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 30.06.2021					
Stan na początek okresu	-	-	-	1 044	1 044
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	-	-	420	420
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(1 085)	(1 085)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 30.06.2021 roku	-	-	-	379	379
za okres od 01.01 do 31.12.2020					
Stan na początek okresu	-	-	-	139	139

Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	-	1 044	1 044
Zwiększenie rezerw ujęte bieżącym podatku dochodowym	-	-	-	-	-
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	(139)	(139)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	-	-
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2020 roku	-	-	-	1 044	1 044

7.21 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Tabela nr 36 – Pozostałe zobowiązania długoterminowe

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	-	-
Inne zobowiązania finansowe	1 014	26
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	1 014	26

Tabela nr 37 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31 334	83
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	29	19
Zobowiązania finansowe	31 364	103
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	760	5 672
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	5	4
Zobowiązania niefinansowe	764	5 676
Zobowiązania krótkoterminowe razem	32 128	5 779

7.22 Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15

Tabela nr 38 – Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Aktywa z tytułu umów zgodnie z MSSF 15	3 662	-
Aktywa	3 662	-

Aktywa dotyczą oszacowanych na dzień 30.06.2021 przychodów z tytułu umów licencyjnych.

7.23 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Tabela nr 39 – Zysk na jedną akcję

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 30.06.2020
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	63 553	33 881
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,48	1,32
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,48	1,32
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	63 553	33 881
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,48	1,32
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,48	1,32

Dywidenda z zysku 2020

W dniu 13 maja 2021 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę, zgodnie z którą postanawia przedłożyć Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, po uprzednim zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą Spółki, wniosek Zarządu w sprawie proponowanego podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2020 w wysokości 47 197 425,95 zł wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2020, w następujący sposób:

1. kwota 16 738 017,87 zł zostanie rozliczona z zaliczką na poczet dywidendy za rok 2020 wypłaconą na mocy uchwały Zarządu nr 4/X/2020 z dnia 8 października 2020 r.;
2. kwota 30 291 004,74 zł zostanie przeznaczona na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, tj. w kwocie 1,18 zł na 1 akcję;
3. kwota 168 403,34 zł zostanie przeznaczona na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2020 roku.

Ponadto, w nawiązaniu do raportów bieżących nr 45/2020 z dnia 8 października 2020 r. oraz nr 47/2020 z dnia 23 października 2020 r. Zarząd Spółki potwierdził, że na poczet dywidendy za rok 2020 wypłaconej na mocy uchwały Zarządu nr 4/X/2020 z dnia 8 października 2020 r. oprócz kwoty wskazanej w pkt 1 powyżej składała się również kwota 48 207 949,92 zł zgromadzona na kapitale rezerwowym, przeznaczonym na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2020 roku, co daje łączną kwotę dywidendy w wysokości 95 236 972,53 zł tj. kwota 3,71 zł na 1 akcję, z czego kwota 2,53 zł na 1 akcję, została wypłacona akcjonariuszom w roku 2020 tytułem zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2020, natomiast pozostała kwota wskazana w pkt 2 powyżej, tj. 1,18 zł na 1 akcję podlega wypłacie na rzecz akcjonariuszy w roku 2021.

W dniu 21 maja 2021 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu Spółki.

W dniu 24 czerwca 2021 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom S.A., na podstawie rekomendacji Zarządu i Rady Nadzorczej, postanowiło dokonać podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2020 zgodnie z rekomendacją Zarządu.

7.24 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 Spółka zalicza:

- DKR Echo Invest S.A.
- DKR Echo Investment sp. z o.o. – jednostka dominująca wobec Archicom S.A.
- Echo Investment S.A. – jednostka dominująca wobec DKR Echo Investment sp. z o.o. i DKR Echo Invest S.A.
- Pozostałe spółki należące do grupy kapitałowej Echo Investment S.A.
- Art- Hotel sp. z o. o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Archicom Development sp. z o. o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- DKR Holding sp. z o.o. – Property - sp. k. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- DKR Freedom sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- DKR Holding sp. z o. o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- SK Inwestycje sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Camera Nera sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- JK Invest sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- 66piekarnia sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- eReRa sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Willa Idea sp. z o.o. (do 22 kwietnia 2021 r.)

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza:

- Waldemar Olbryk

- Agata Skowrońska-Domańska
- Rafał Zboch
- Tomasz Sujak
- Artur Więżnowski
- Nicklas Lindberg
- Maciej Drozd
- Małgorzata Turek
- Rafał Mazurczak
- Konrad Płochocki
- Marek Gabryjelski
- Tomasz Ślęzak (do 1 czerwca 2021 r.)
- Dorota Jarodzka-Śródka (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Kazimierz Śródka (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Rafał Jarodzki (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Krzysztof Suskiewicz (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Artur Olender (do 22 kwietnia 2021 r.)
- Jędrzej Śródka (do 22 kwietnia 2021 r.)

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

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 7.27.

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

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Tabela nr 40 – Transakcje z jednostkami powiązanymi oraz z pozostałymi podmiotami powiązanymi – sprzedaż

Wyszczególnienie	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	3 268	6	4 020	-
Jednostki zależnej	13 816	28 447	13 226	32 565
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	15	-	18
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 376	132	1 613	88
Razem	18 460	28 600	18 859	32 671

W okresie od 01.01. do 30.06.2021 roku Spółka dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych na kwotę 18 460 tys. złotych (2020: 28 600 tys. złotych). Saldo należności z tego tytułu wynosiło na 30.06.2021 rok 18 859 tys. złotych (31.12.2020 rok 32 671 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 41 – Transakcje z jednostkami powiązаныmi oraz z pozostałymi podmiotami powiązаныmi – zakup

Wyszczególnienie	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Zakup od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	1 337	6 250	233	1 609
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	1 793	-	35
Pozostałych podmiotów powiązanych	113	908	1	1
Razem	1 450	8 951	234	1 645

W okresie od 01.01. do 30.06.2021 roku Spółka dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych, kluczowego personelu kierowniczego oraz pozostałych podmiotów powiązanych na kwotę 1 450 tys. złotych (2020: 8 951 tys. złotych). Saldo zobowiązań z tego tytułu wynosiło na 30.06.2021 234 tys. złotych (31.12.2020 rok 1 645 tys. złotych).

Tabela nr 42 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	30.06.2021		od 01.01 do 30.06.2021	31.12.2020		od 01.01 do 31.12.2020
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej	320	321	1	-	-	-
Jednostce zależnej	70 925	536 751	10 429	789 296	558 403	22 631
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym	1 160	1 165	5	-	-	-
Razem	72 405	538 237	10 435	789 296	558 403	22 631

Tabela nr 43 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

Wyszczególnienie	30.06.2021	od 01.01 do 30.06.2021	31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2020

	Udzielone w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty fi- nansowe	Udzie- lone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty fi- nansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	25 920	142 848	2 689	38 589	188 422	7 886
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowni- czego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powięza- nych	-	-	-	-	-	-
Razem	25 920	142 848	2 689	38 589	188 422	7 886

Tabela nr 44 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – przychody z działalności finansowej (z wyłączeniem pożyczek)

Wyszczególnienie	Przychody		Należności	
	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Przychody od: / Należności od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	38 525	67 725	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	133 100	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	350	-	37 350	-
Razem	171 975	67 725	37 350	-

Tabela nr 45 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – koszty z działalności finansowej (z wyłączeniem pożyczek)

Wyszczególnienie	Koszty		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Koszty z: / Zobowiązania wobec:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	2 152	11 236	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	20	-	-
Razem	2 152	11 256	-	-

7.25 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Tabela nr 46 – Zestawienie umów gwarancji finansowej oraz aktywów i zobowiązań warunkowych

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Poręczenie spłaty zobowiązań	91 425	123 408
Gwarancje udzielone	57 097	53 752
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	3 284	3 284
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Umowy gwarancji finansowej razem	151 806	180 444

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 2021.

7.26 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie umowy o kredyt w rachunku bieżącym Spółki

W dniu 10 września 2021 r. Spółka podpisała z bankiem POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A., z siedzibą w Warszawie, (KRS 0000026438) (dalej: „Bank”) umowę o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 80 000 tys. zł (dalej: „Kredyt”).

Środki z Kredytu Spółka przeznaczy na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności.

Umowa obowiązuje od dnia 10 września 2021 roku do dnia 9 marca 2024 roku.

Kwota Kredytu jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku.

Umowa przewiduje obowiązek spełnienia standardowych w tego typu transakcjach warunków zawieszających postawienie środków z kredytu do dyspozycji Spółki.

7.27 Pozostałe informacje

Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.06.2021: 4,5208 PLN/EUR, 31.12.2020 4,6148 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, : 01.01 – 30.06.2021: 4,5472 PLN/EUR, 01.01 – 30.06.2020 4,4413 PLN/EUR,

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

Tabela nr 47 – 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
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	14 624	12 050	3 216	2 713
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(25)	2 060	(5)	464
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	73 080	37 752	16 071	8 500
Zysk (strata) netto	63 553	33 881	13 976	7 629
Zysk na akcję (PLN / EUR)	2,48	1,32	0,55	0,30
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	2,48	1,32	0,55	0,30
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5472	4,4413
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(196)	6 014	(43)	1 354
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	101 254	(31 211)	22 267	(7 027)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(52 677)	79 150	(11 584)	17 821
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	48 381	53 953	10 640	12 148
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5472	4,4413
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Aktywa	1 014 948	1 001 592	224 506	217 039
Zobowiązania długoterminowe	282 769	442 883	62 548	95 970
Zobowiązania krótkoterminowe	156 296	16 087	34 573	3 486
Kapitał własny	575 883	542 622	127 385	117 583
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,5208	4,6148

Struktura właścicielska

Tabela nr 48 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego według stanu na 30.06.2021

Posiadacz akcji stan na 30.06.2021	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
DKR Echo Investment sp. z o.o., w tym:	12 101 537	47,14%	16 195 425	50,80%
seria: A	8 007 649	31,19%	8 007 649	25,12%
seria: B1	4 093 888	15,95%	8 187 776	25,68%
DKR Echo Invest S. A.	4 843 950	18,87%	4 843 950	15,20%

DKRA sp. z o.o., w tym:	2 132 964	8,31%	4 246 578	13,32%
seria: A	19 350	0,08%	19 350	0,06%
seria: B1	2 113 614	8,23%	4 227 228	13,26%
Aviva OFE	3 137 000	12,22%	3 137 000	9,84%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 454 892	13,46%	3 454 892	10,84%
RAZEM:	25 670 343	100,00%	31 877 845	100,00%

Tabela nr 49 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego według stanu na 31.12.2020

Posiadacz akcji stan na 31.12.2020	Liczba ak- cji	Udział w kapi- tale zakłado- wym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólniej liczbie głosów na WZ
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,45%	20 442 003	64,13%
seria: A	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%

Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki

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

Tabela nr 50 – Wynagrodzenia Członków Zarządu

Wyszczególnienie	W spółce dominującej		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
okres od 01.01 do 30.06.2021			
Dorota Jarodzka-Śródka	242	-	242
Tomasz Ślęzak	813	-	813
Tomasz Sujak	549	-	549
Krzysztof Suskiewicz	37	-	37
Artur Więznowski	608	-	608
Waldemar Olbryk	164	-	164
Agata Skowrońska-Domańska	35	-	35
Rafał Zboch	36	-	36
Razem	2 486	-	2 486
okres od 01.01 do 31.12.2020			
Dorota Jarodzka-Śródka	220	-	220

Tomasz Ślęzak	558	-	558
Rafał Jarodzki	58	-	58
Tomasz Sujak	556	-	556
Krzysztof Suskiewicz	120	-	120
Artur Więżnowski	281	-	281
Razem	1 793	-	1 793

Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w notcie nr 7.24.

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki

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

Tabela nr 51 – Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej

Wyszczególnienie	W spółce dominującej		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
okres od 01.01 do 30.06.2021			
Rafał Jarodzki	4	-	4
Artur Olender	14	-	14
Konrad Płochocki	20	-	20
Jędrzej Śródka	4	-	4
Marek Gabryjelski	26	-	26
Kazimierz Śródka	4	-	4
Razem	71	-	71
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

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 52 – Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdania finansowe

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Badanie sprawozdań finansowych	23	56
Przeгляд sprawozdań finansowych	-	86
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	23	142

Zatrudnienie

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

Tabela nr 53 – Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Pracownicy umysłowi	66	45
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	66	45

Tabela nr 54 – Rotacja pracowników

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2021	od 01.01 do 31.12.2020
Łączna liczba pracowników przyjętych (+)	18	14
Łączna liczba pracowników zwolnionych (-)	(7)	(11)
Razem	11	3

7.28 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.

Dalsze restrykcje spowodowane pandemią oraz sytuacja w zakresie otoczenia rynkowego mogą 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 rezultaty działalności za rok 2020 Spółka sprawnie zareagowała na zidentyfikowane powyżej problemy i ryzyka. Z zachowaniem podwyższonych norm sanitarnych kontynuowała działalność w pełnym zakresie, w tym realizowała projekty, prowadziła aktywną sprzedaż oferty, podpisywała akty notarialne oraz przekazywała mieszkania klientom. Mimo utrzymujących się ograniczeń rośnie liczba sprzedawanych lokali mieszkaniowych. Spółka wprowadza modyfikacje swojej oferty by dostosować oferowane projekty do oczekiwań i możliwości finansowych klientów. W czasie epidemii zapocentrowała silną pozycją marki, wiarygodnością finansową Spółki, wypracowywane przez lata zaufanie oraz wprowadzane sukcesywnie programy wsparcia sprzedaży, a w szczególności te wzmacniające realnie bezpieczeństwo transakcji i klientów. Zarząd przyjął cele na rok 2021 uwzględniające aktualną sytuację rynkową, nie wyklucza jednak ich modyfikacji w przypadku znacznego pogorszenia otoczenia makroekonomicznego, w tym ograniczenia przez sektor bankowy dostępu do kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

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
2021-09-16	Waldemar Olbryk	Prezes Zarządu	
2021-09-16	Agata Skowrońska-Domańska	Członek Zarządu	
2021-09-16	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
2021-09-16	Artur Więżnowski	Członek Zarządu	
2021-09-16	Rafał Zboch	Członek Zarządu	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2021-09-16	Małgorzata Szmyt		



archicom



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