



# Korekta do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

GRUPY KAPITAŁOWEJ  
ARCHICOM  
ZA 2023 ROK



2024

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Archicom za 2023 rok Spółka w ramach pozycji nieruchomości inwestycyjnych skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 roku prezentowała nieruchomość inwestycyjną położoną przy ul. Opieńskiego w Poznaniu. Nieruchomość ta została przejęta przez Grupę w ramach nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa, z przeznaczeniem na realizację inwestycji mieszkaniowej. Na moment nabycia znajdowało się na nieruchomości gruntowej funkcjonujące centrum handlowe, które Grupa postanowiła zachować do momentu zakończenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej. Centrum handlowe stanowi źródło dodatkowych tymczasowych przychodów osiąganych z najmu. Grunt został zaklasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna z uwagi na swoje tymczasowe przeznaczenie. W momencie uzyskania pozwolenia na budowę na inwestycję mieszkaniową zostanie zreklasyfikowany jako zapas.

Zgodnie z polityką rachunkowości obowiązującą w Grupie nieruchomości inwestycyjne są wyceniane do wartości godziwej. Jest to związane z poprzednią strategią Grupy, która przewidywała regularną realizację inwestycji komercyjnych. Obecnie Grupa koncentruje się wyłącznie na działalności mieszkaniowej. Działalność komercyjna jest traktowana jako zaniechana.

Z uwagi na fakt, że w ocenie Zarządu wartość godziwa nieruchomości na dzień 31 grudnia 2023 roku nie odbiegała istotnie od ceny jej nabycia, Zarząd w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., nie ujął wyceny do wartości godziwej przedmiotowej nieruchomości inwestycyjnej, uznając iż cena nabycia przedmiotowej nieruchomości nie odbiega istotnie od jej wartości godziwej i stanowi wystarczające przybliżenie jej wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2023 r.

W bieżącym okresie sprawozdawczym, stosując się do zaleceń Komisji Nadzoru Finansowego, Zarząd podjął decyzję dokonaniu retrospektywnej korekty ujęcia wyceny nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Opieńskiego w Poznaniu na 31 grudnia 2023 r. do wartości godziwej i zaprezentowaniu skorygowanej wartości ww. nieruchomości inwestycyjnej w ramach danych porównawczych w śródrocznych i rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok. Nieruchomość została nabyta przez Grupę 1 sierpnia 2023 roku, w związku z czym korekta dotyczy wyłącznie okresów sprawozdawczych kończących się po tym dniu.

Ujęcie wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Opieńskiego w Poznaniu miało wpływ na poniższe obszary (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2023 r.):

- Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o 13.146 tys. zł;
- Wzrost rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 2.498 tys. zł;
- Wzrost wartości zysków zatrzymanych o 10.648 tys. zł

## Wpływ korekty na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2023 r.

| <b>AKTYWA</b>                | <b>31.12.2023<br/>dane<br/>zatwierdzone</b> | <b>korekta</b> | <b>31.12.2023<br/>dane<br/>przekształcone</b> |
|------------------------------|---|----------------|---|
| <b>Aktywa trwałe, w tym:</b> |   |                |   |
| Nieruchomości inwestycyjne   | 63 240                                      | 13 146         | 76 386  |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>   | <b>200 968</b>                              | <b>13 146</b>  | <b>214 114</b>                                |
| <b>Aktywa obrotowe</b>       |   |                |   |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b> | <b>2 232 467</b>                            | <b>-</b>       | <b>2 232 467</b>                              |
| <b>Aktywa razem</b>          | <b>2 433 435</b>                            | <b>13 146</b>  | <b>2 446 581</b>                              |

| <b>PASYWA</b>  | <b>31.12.2023<br/>dane<br/>zatwierdzone</b> | <b>korekta</b> | <b>31.12.2023<br/>dane<br/>przekształcone</b> |
|--|---|----------------|---|
| <b>Kapitał własny, w tym:</b>                                    |   |                |   |
| Zyski zatrzymane   | 623 634                                     | 10 648         | 634 282                                       |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 257 549                                   | 10 648         | 1 268 197                                     |
| <b>Kapitał własny</b>  | <b>1 257 549</b>                            | <b>10 648</b>  | <b>1 268 197</b>                              |
| <b>Zobowiązania, w tym:</b>                                      |   |                |   |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                 | 58 246                                      | 2 498          | 60 744  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                               | <b>405 324</b>                              | <b>2 498</b>   | <b>407 822</b>                                |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                              | <b>770 562</b>                              | <b>-</b>       | <b>770 562</b>                                |
| <b>Zobowiązania razem</b>  | <b>1 175 886</b>                            | <b>2 498</b>   | <b>1 178 384</b>                              |
| <b>Pasywa razem</b>  | <b>2 433 435</b>                            | <b>13 146</b>  | <b>2 446 581</b>                              |

Ujęcie wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Opieńskiego w Poznaniu miało wpływ na poniższe obszary (zaprezentowano wpływ zmian na poszczególne linie sprawozdania z wyniku za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.):

- Rozpoznanie zysku z tytułu wyceny do wartości w wysokości 13.146 tys. zł;
- Wzrost kosztów z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 2.498 tys. zł;
- Wzrost zysku netto o 10.648 tys. zł;
- Wzrost zysku netto na akcję o 0,28 zł.

## Wpływ korekty na skonsolidowane sprawozdanie z wyniku za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.

|  | 1.01-<br>31.12.2023<br>dane<br>zatwierdzone | korekta | 1.01-<br>31.12.2023<br>dane<br>przekształcone |
|--|---|---------|---|
| <b>Działalność kontynuowana</b>  |   |         |   |
| Przychody ze sprzedaży   | 1 101 064                                   | -       | 1 101 064                                     |
| Koszt własny sprzedaży   | 704 959                                     | -       | 704 959                                       |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży  | 396 105                                     | -       | 396 105                                       |
| Zysk (strata) z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-) | (848)                                       | 13 146  | 12 298  |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                                       | 296 580                                     | 13 146  | 309 726                                       |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem   | 293 677                                     | 13 146  | 306 823                                       |
| Podatek dochodowy  | 51 427                                      | 2 498   | 53 925  |
| - część bieżąca  | 23 129                                      | -       | 23 129  |
| - część odroczone  | 28 298                                      | 2 498   | 30 796  |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej                               | 242 250                                     | 10 648  | 252 898                                       |
| <b>Działalność zaniechana</b>  |   |         |   |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                                 | 2 935                                       | -       | 2 935   |
| Zysk (strata) netto  | 245 185                                     | 10 648  | 255 833                                       |
| <b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>                                       |   |         |   |
| - akcjonariuszom podmiotu dominującego   | 245 185                                     | 10 648  | 255 833                                       |

| Wyszczególnienie                                  | 1.01-<br>31.12.2023<br>dane<br>zatwierdzone | korekta     | 1.01-<br>31.12.2023<br>dane<br>przekształcone |
|---|---|-------------|---|
|   | PLN / akcję                                 | PLN / akcję | PLN / akcję                                   |
| <b>z działalności kontynuowanej</b>               |   |             |   |
| - podstawowy                                      | 6,43  | 0,28        | 6,71  |
| - rozwodniony                                     | 6,43  | 0,28        | 6,71  |
| <b>z działalności zaniechanej</b>                 |   |             |   |
| - podstawowy                                      | 0,08  | -           | 0,08  |
| - rozwodniony                                     | 0,08  | -           | 0,08  |
| <b>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b> |   |             |   |
| - podstawowy                                      | 6,51  | 0,28        | 6,79  |
| - rozwodniony                                     | 6,51  | 0,28        | 6,79  |

## Wpływ korekty na skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.

|  | 1.01-<br>31.12.2023<br>dane<br>zatwierdzone | korekta       | 1.01-<br>31.12.2023<br>dane<br>przekształcone |
|--|---|---------------|---|
| Zysk (strata) netto                    | 245 185                                     | 10 648        | 255 833                                       |
| Pozostałe całkowite dochody            | 733   | -             | 733   |
| <b>Całkowite dochody</b>               | <b>245 918</b>                              | <b>10 648</b> | <b>256 566</b>                                |
| <b>Całkowite dochody przypadające:</b> |   |               |   |
| - akcjonariuszom podmiotu dominującego | 245 918                                     | 10 648        | 256 566                                       |

## Wpływ korekty na skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.

|  | 1.01-<br>31.12.2023<br>dane<br>zatwierdzone | korekta         | 1.01-<br>31.12.2023<br>dane<br>przekształcone |
|--|---|-----------------|---|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>  |   |                 |   |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej i zaniechanej przed opodatkowaniem                                  | 297 857                                     | 13 146          | 311 003                                       |
| <b>Korekty, w tym:</b>   |   |                 |   |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | 4 810                                       | (13 146)        | (8 336)                                       |
| <b>Korekty razem</b>   | <b>21 418</b>                               | <b>(13 146)</b> | <b>8 272</b>                                  |
| Zmiany w kapitale obrotowym  | (179 493)                                   | -               | (179 493)                                     |
| <b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej</b>  | <b>112 568</b>                              | <b>-</b>        | <b>112 568</b>                                |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>  |   |                 |   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej</b>  | <b>32 692</b>                               | <b>-</b>        | <b>32 692</b>                                 |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>   |   |                 |   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej</b>   | <b>102 034</b>                              | <b>-</b>        | <b>102 034</b>                                |
| <b>Przepływy środków pieniężnych netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej razem</b>                    | <b>247 294</b>                              | <b>-</b>        | <b>247 294</b>                                |
| <b>Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>                   | <b>246 530</b>                              | <b>-</b>        | <b>246 530</b>                                |
| w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych   | (764)                                       | -               | (764)   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>   | <b>264 432</b>                              | <b>-</b>        | <b>264 432</b>                                |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>   | <b>510 962</b>                              | <b>-</b>        | <b>510 962</b>                                |
| w tym o ograniczonej możliwości dysponowania   | 2 241                                       | -               | 2 241   |

## Wpływ korekty na skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023r.

|   | Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (dane zatwierdzone) |  |   |                    |                  |                  | Kapitał własny razem |
|---|---|--|---|--------------------|------------------|------------------|----------------------|
|   | Kapitał podstawowy  | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał rezerwy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem            |                      |
| <b>Saldo na dzień 1.01.2023 roku</b>                                  | <b>256 703</b>  | <b>134 497</b>   | <b>34 890</b>   | <b>(119 371)</b>   | <b>424 978</b>   | <b>731 697</b>   | <b>731 697</b>       |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.12.2023 roku</b> |   |  |   |                    |                  |                  |                      |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>                               | <b>328 257</b>  | <b>717 414</b>   | <b>(34 800)</b>   | <b>(684 408)</b>   | <b>(46 529)</b>  | <b>279 934</b>   | <b>279 934</b>       |
| Zysk netto za okres od 1.01 do 31.12.2023 roku                        | -   | -  | -   | -                  | 245 185          | 245 185          | 245 185              |
| Pozostałe całkowite dochody za okres od 1.01 do 31.12.2023 roku       | -   | -  | -   | 733                | -                | 733              | 733                  |
| <b>Razem całkowite dochody</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>  | <b>733</b>         | <b>245 185</b>   | <b>245 918</b>   | <b>245 918</b>       |
| <b>Saldo na dzień 31.12.2023 roku</b>                                 | <b>584 960</b>  | <b>851 911</b>   | <b>90</b>   | <b>(803 046)</b>   | <b>623 634</b>   | <b>1 257 549</b> | <b>1 257 549</b>     |

|   | Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (dane przekształcone) |  |   |                    |                  |                  | Kapitał własny razem |
|---|---|--|---|--------------------|------------------|------------------|----------------------|
|   | Kapitał podstawowy  | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał rezerwy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend oraz zaliczek na dywidendę | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem            |                      |
| <b>Saldo na dzień 1.01.2023 roku</b>                                  | <b>256 703</b>  | <b>134 497</b>   | <b>34 890</b>   | <b>(119 371)</b>   | <b>424 978</b>   | <b>731 697</b>   | <b>731 697</b>       |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 1.01 do 31.12.2023 roku</b> |   |  |   |                    |                  |                  |                      |
| <b>Razem transakcje z właścicielami</b>                               | <b>328 257</b>  | <b>717 414</b>   | <b>(34 800)</b>   | <b>(684 408)</b>   | <b>(46 529)</b>  | <b>279 934</b>   | <b>279 934</b>       |
| Zysk netto za okres od 1.01 do 31.12.2023 roku (dane przekształcone)  | -   | -  | -   | -                  | 255 833          | 255 833          | 255 833              |
| Pozostałe całkowite dochody za okres od 1.01 do 31.12.2023 roku       | -   | -  | -   | 733                | -                | 733              | 733                  |
| <b>Razem całkowite dochody (dane przekształcone)</b>                  | <b>-</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>  | <b>733</b>         | <b>255 833</b>   | <b>256 566</b>   | <b>256 566</b>       |
| <b>Saldo na dzień 31.12.2023 roku (dane przekształcone)</b>           | <b>584 960</b>  | <b>851 911</b>   | <b>90</b>   | <b>(803 046)</b>   | <b>634 282</b>   | <b>1 268 197</b> | <b>1 268 197</b>     |



archicom

ADRES : ul. Powstańców Śląskich 9  
53-332 Wrocław

---

TELEFON : 71 78 58 111

---

EMAIL : [archicom@archicom.pl](mailto:archicom@archicom.pl)

---

WWW : [www.archicom.pl](http://www.archicom.pl)