

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY ARAMUS**

**za rok obrotowy
01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.**

Sporządzone stosownie do zapisów art. 49 ustawy o rachunkowości
(tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późn. zmianami)

I PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ ARAMUS (GRUPA)

A SPÓŁKA DOMINUJĄCA

NAZWA (firma)

ARAMUS Spółka Akcyjna (zwana dalej spółką)

FORMA PRAWNA

Spółka Akcyjna

KRAJ

Polska

PRZEPISY PRAWA ZGODNIE Z KTÓRYMI DZIAŁA SPÓŁKA

Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych (tekst jednolity: Dz.U. 2016 poz. 1578 z późn. zm.), Statut Spółki, inne przepisy dotyczące Spółek prawa handlowego.

KRS

0000271496

NIP

677-22-72-339

REGON

120279176

PODSTAWOWY PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 2007 68.20.Z)
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 2007 68.10.Z)

SIEDZIBA

Kraków

ADRES

Ul. Balicka 35, 30-149 Kraków

TELEFON

+48 501 160 585

ADRES STRONY INTERNETOWEJ

www.aramus.eu

ADRES POCZTY ELEKTRONICZNEJ

biuro@aramus.eu

CZAS TRWANIA SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Nieograniczony. Spółka została zawiązana w dniu 15 grudnia 2006 roku w Krakowie na podstawie porozumień zawartych w akcie notarialnym (repertorium A nr 1305/2006), podpisanym przed notariuszem Dariuszem Kotem w Kancelarii Notarialnej w Krakowie. W dniu 08.01.2007 r. Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

Okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku oraz okres porównywalny od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku

ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

W 01.01.2018-31.12.2018r w skład Zarządu wchodził:

- Piotr Sumara Prezes Zarządu
- Konrad Sumara Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza

W okresie 01.01.2018-31.12.2018 w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Magdalena Sumara Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Łukasz Pięta Członek Rady Nadzorczej
- Paweł Sroga Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Ządęcki Członek Rady Nadzorczej
- Łukasz Kozak Członek Rady Nadzorczej

AKCJONARIAT (STRUKTURA) SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Tab. Struktura kapitału zakładowego Spółki dominującej

Tabela nr 1

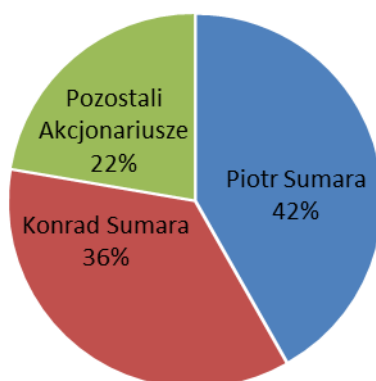
SERIA/ RODZAJ AKCJI	RODZAJ UPRZYWILEJOWANIA AKCJI	LICZBA AKCJI	UDZIAŁ % W OGÓLNEJ LICZBIE AKCJI	LICZBA PRZYSŁUGU- JĄCYCH GŁOSÓW	UDZIAŁ % W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW
A AKCJE IMIENNE UPRZYWILEJOWANE	1 akcja = 2 głosy na WZA	2 000 000,00	31,35%	4 000 000,00	47,73%
B AKCJE ZWYKŁE NA OKAZICIELA	brak	2 580 000,00	40,44%	2 580 000,00	30,79%
C AKCJE ZWYKŁE NA OKAZICIELA	brak	1 800 000,00	28,21%	1 800 000,00	21,48%
SUMA		6 380 000,00	100,00%	8 380 000,00	100,00%

Źródło: Spółka

Struktura akcjonariatu według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki Dominującej, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień sporządzenia sprawozdania.

LP	NAZWISKO I IMIĘ/ FIRMA AKCJONARIUSZA	LICZBA AKCJI	UDZIAŁ % W OGÓLNEJ LICZBIE AKCJI	LICZBA PRZYSŁUGU- JĄCYCH GŁOSÓW	UDZIAŁ % W OGÓLNEJ LICZBIE AKCJI
1	Piotr Sumara	2 666 078,00	41,79%	3 666 078,00	43,75%
2	Konrad Sumara	2 291 029,00	35,91%	3 291 029,00	39,27%
3	Pozostali Akcjonariusze	1 422 893,00	22,30%	1 422 893,00	16,98%
	SUMA	6 380 000,00	100,00%	8 380 000,00	100,00%

Struktura akcjonariatu w %



Źródło: Grupa

B SPÓŁKI ZALEŻNE

Na ostatni dzień okresu objętego raportem w skład grupy ARAMUS wchodziły 3 podmioty, w tym 2 podmioty zależne :

1. Apartamenty Podgórskie Sp. z o.o. Sp. K. – dane podmiotu zależnego

NAZWA FIRMY	Apartamenty Podgórskie Sp z o.o. Sp. K.
FORMA PRAWNA	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
SIEDZIBA, ADERS SIEDZIBY	Kraków ul. Balicka 35
NIP	677-23-84-156
REGON	123241139
SYMBOL PKD	41. 10
SĄD REJESTROWY	Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000556644
KAPITAŁ ZAKŁADOWY	5 000 zł

Podmiot powołany w dniu 29.10 2014 r. w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Kraków ul. Dąbrowskiego 20

2. Apartamenty Podgórskie Sp. z o.o. – dane podmiotu zależnego

NAZWA FIRMY	Apartamenty Podgórskie Sp z o.o.
FORMA PRAWNA	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
SIEDZIBA, ADERS SIEDZIBY	Kraków, ul. Balicka 35
NIP	677-23-85-003
REGON	360370689
SYMBOL PKD	70 10 Z
SĄD REJESTROWY	Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000536640

PODMIOTY POZOSTAŁE

PROSPECTOR Sp. z o.o. - podmiot zależny do dnia 11 lutego 2018 roku

W dniu 12 lutego 2018 roku ARAMUS SA dokonał zbycia osobom fizycznym 60 udziałów spółki PROSPECTOR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Legnicy.

Tabela nr 2

NAZWA FIRMY	PROSPECTOR Sp. z o.o.
FORMA PRAWNA	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
SIEDZIBA, ADERS SIEDZIBY	LEGNICA, ul. Rycerska 2
ODDZIAŁ	KRAKÓW, ul. Balicka 35
TELEFON / FAX	TEL. 76 724-51-42, FAX 76 724-51-43
ADRES POCZTY ELEKTRONICZNEJ	legnica@prospector.nieruchomosci.pl krakow@prospector.nieruchomosci.pl
STRONA INTERNETOWA	www.prospector.nieruchomosci.pl
NIP	691-222-45-60
REGON	391031339
SYMBOL PKD	68.32 Z
SĄD REJESTROWY	Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy
KRS	0000165449
KAPITAŁ ZAKŁADOWY	60 000,00

Podstawową działalnością firmy jest zarządzanie nieruchomościami

PÓŁNOC NIERUCHOMOŚCI SP. ZO.O.- podmiot zależny do dnia 2 września 2018 roku

w dniu 3 września 2018 roku Zarząd Aramus S.A. dokonał zbycia 100% udziałów spółki zależnej Północ Nieruchomości Sp. z o.o.,

NAZWA FIRMY	PÓŁNOC Nieruchomości Sp. z o.o.
FORMA PRAWNA	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
SIEDZIBA, ADERS SIEDZIBY	KRAKÓW ul. Balicka 35
TELEFON / FAX	tel. + 48 prefix 12 636 54 97
ADRES POCZTY ELEKTRONICZNEJ	polnoc@polnoc.pl
STRONA INTERNETOWA	www.polnoc.pl
NIP	677-23-77-759
REGON	122972929
SYMBOL PKD	6820 Z
SĄD REJESTROWY	Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000480893
KAPITAŁ ZAKŁADOWY	2.005.000,00

Podstawową działalnością firmy jest doradztwo w przeprowadzaniu nieruchomości i administracja siecią PÓLNOC Nieruchomości

GLS Sp z o.o. w likwidacji-podmiot pozostały- nie objęty konsolidacją

NAZWA FIRMY	GLS Sp z o.o. w likwidacji
FORMA PRAWNA	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
SIEDZIBA, ADRES SIEDZIBY	Kraków, ul. Balicka 35
NIP	6772280824
REGON	120361009
SYMBOL PKD	41 10 Z
SĄD REJESTROWY	Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000268911
KAPITAŁ ZAKŁADOWY	50 000 zł
IŁOŚĆ POSIADANYCH UDZIAŁÓW	50
WARTOŚĆ NOMINALNA UDZIAŁÓW	25 000 zł
UDZIAŁ W % OGÓLNEJ LICZBIE UDZIAŁÓW	50 %
WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIAŁÓW	0 zł

W dniu 26.09.2018 roku podjęta została Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie rozwiązania spółki i postawienia jej w stan likwidacji. W dniu 06.12.2018 otwarcie likwidacji-wpis do KRS likwidacji. Sygnatura akt KR.XI NS-REJ.KRS/35035/18/369. W dniu 06.12.2018 otwarcie likwidacji-wpis do KRS likwidacji. Sygnatura akt KR.XI NS-REJ.KRS/35035/18/369.

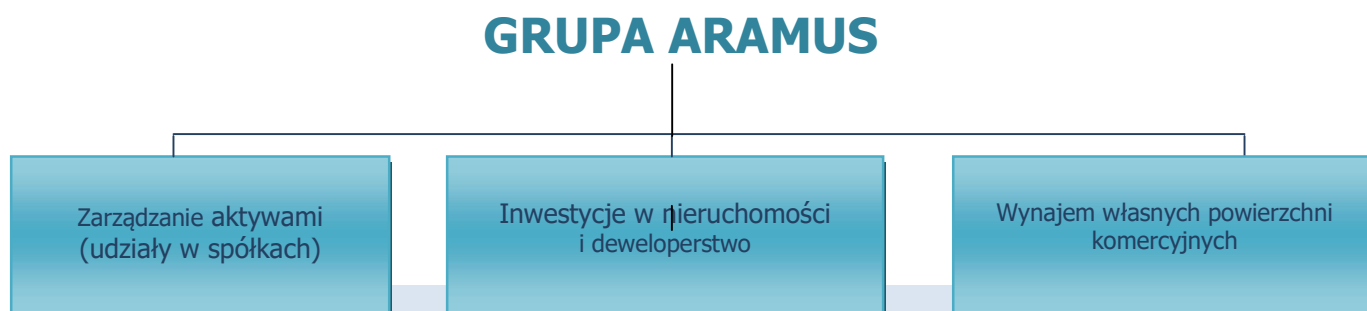
III INFORMACJE NA TEMAT AKTYWNOŚCI GRUPY W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI ORAZ ZDARZENIA ISTOTNIE WYPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ PRZEWIDYWANY ROZWÓJ

1) AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA

Główne segmenty działalności Grupy ARAMUS (zwana dalej Grupą) :

1. Zarządzanie aktywami
2. Działalność inwestycyjna i deweloperska
3. Wynajem własnych powierzchni komercyjnych

Schemat: Segmenty działalności Grupy ARAMUS



ARAMUS S.A. jest spółką dominującą Grupy. Przeważający rodzaj działalności to wynajem, zarządzanie nieruchomościami własnymi (PKD 68.10.Z, 68.20.Z) oraz deweloperstwo. Sektor działalności Spółki w klasyfikacji GPW – nieruchomości.

Działalność ARAMUS S.A. (Spółka/ ARAMUS) polega inwestowaniu w nieruchomości, które następnie są wynajmowane lub sprzedawane oraz na działalności deweloperskiej. Spółka zarządza najmem własnymi nieruchomościami. Nieruchomości zlokalizowane są w Krakowie.

APARTAMENTY PODGÓRSKIE SP.Z O.O. SP.KOM- podmiot zależny Grupy. W okresie sprawozdawczym, podmiot zależny czerpał przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych zrealizowanej inwestycji deweloperskiej.

APARTAMENTY PODGÓRSKIE SP.Z O.O. - podmiot zależny Grupy- komandytariusz.

W okresie sprawozdawczym oprócz działalności operacyjnej ARAMUS SA jako spółka dominująca Grupy realizował procesy Zarządcze w Spółkach powiązanych, które działają w branżach pokrewnych Spółce. Są to spółki realizujące inwestycje deweloperskie (Apartamenty Podgórskie Sp. z o.o. Sp. Kom, Apartamenty Podgórskie Sp. z o.o.), spółka zajmująca się doradztwem (Północ Nieruchomości Sp. z o.o.) jak również spółka zarządzająca (Prospector Sp. z o.o.).

Rozpoczęcie przeglądu opcji strategicznych dla podmiotów zależnych Grupy

W związku z osiągnięciem przez Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zakładanego etapu rozwoju, Zarząd spółki ARAMUS S.A. podjął decyzję o przeglądzie opcji strategicznych, o czym poinformował rynek raportem bieżącym EBI nr 2 /2018 w dniu 31 stycznia 2018 roku. Zarząd rozważał wszystkie możliwe opcje, w tym poszukiwanie inwestora branżowego, finansowego lub strategicznego, który byłby w stanie zapewnić Grupie optymalny rozwój w następnych latach bądź zdywersyfikować strukturę Grupy, przy utrzymaniu struktury właścicielskiej.

Sprzedaż udziałów spółki zależnej Prospector Sp. z o.o.

W dniu 12 lutego 2018 roku Zarząd ARAMUS S.A. dokonał zbycia osobom fizycznym 60 udziałów spółki zależnej PROSPECTOR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Legnicy, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000165449 każdy o wartości nominalnej 1.000,00 zł. (słownie: jeden tysiąc złotych) tj. o łącznej wartości nominalnej 60.000 zł (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych), które łącznie stanowią 100 % w kapitale zakładowym Spółki i dają prawo do wykonywania 100 % głosów na Zgromadzeniu Wspólników Spółki za łączną cenę 720.000 zł. Zgodnie z zapisami umowy sprzedaży cena została zapłacona przez Kupujących do 18 kwietnia 2018 roku.

Sprzedaż udziałów spółki zależnej Północ Nieruchomości Sp. z o.o.

W dniu 3 września 2018 roku Zarząd Aramus S.A. dokonał zbycia 2 osobom fizycznym łącznie 26.300 (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy trzysta) Udziałów Spółki zależnej Emitenta Północ Nieruchomości Sp. z o.o., każdy o wartości nominalnej 50,00 zł. (słownie: pięćdziesiąt złotych), tj. o łącznej wartości nominalnej 1.315.000,00 zł (słownie: jeden milion trzysta piętnaście tysięcy złotych) za kwotę łączną 800.000,00 zł. (słownie: osiemset tysięcy złotych) tj. za kwotę (w zaokrągleniu in plus) 30,42 zł. (słownie: trzydzieści złotych 42/100) za jeden udział. Pierwsza osoba fizyczna nabyła 1.315 (słownie: tysiąc trzysta piętnaście) Udziałów w Spółce Północ Nieruchomości Sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 65.750 zł.(słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych) za kwotę 40.000,00 zł. (słownie: czterdzieści tysięcy złotych). Druga osoba fizyczna nabyła 24.985 (słownie: dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt pięć) Udziałów w Spółce Północ Nieruchomości Sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 1.249.250 zł. (słownie: jeden milion dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) za kwotę 760.000,00) (słownie: siedemset sześćdziesiąt tysięcy złotych). Cena, o której mowa powyżej została zapłacona przez Kupujących w taki sposób, że kwota 400.000 zł. (słownie: czterysta tysięcy złotych) została wpłacona przelewem na rachunek bankowy w dniu 3 września 2018 r. Kwota 175.000 zł. (słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) zostanie

wpłacona do dnia 30 września 2019 r., Kwota 225.000 zł. (słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych) zostanie wpłacona przez Sprzedawcę, do dnia 30 września 2020 r., przy czym ww. kwota uregulowana zostanie przy uwzględnieniu oprocentowania wg rocznej stopy 6% naliczonej od kwoty 225.000 zł. poczynwszy od dnia 30 września 2019 r. Pomiędzy stronami została zawarta też w dniu 3 września 2018 roku umowa zabezpieczenia Wierzytelności z Umowy sprzedaży Udziałów w drodze ustanowienia zastawu rejestrowego na Udziałach. W dniu 3 września 2018 roku Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki Północ Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, w związku ze zmianą wspólników Spółki - postanowiło odwołać pana Piotra Sumarę z funkcji Prezesa Zarządu Spółki Północ Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie

Istotna informacja dotycząca aktywów spółki Aramus SA i utworzeniu rezerwy

W dniu 9 października 2018 roku Spółka Dominująca otrzymała decyzję Ministra Finansów stwierdzającą przejście na rzecz Skarbu Państwa udziału w wysokości 6465/10560 w prawie własności nieruchomości w Krakowie, numer obrębu ewidencyjnego 13, Stare Podgórze., na podstawie art. 1, art. 2 i art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 9 kwietnia 1968r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych. Decyzja jest nieostateczna.

Zarząd Spółki Dominującej złożył odwołanie od ww. decyzji, podważając zarówno zasadność merytoryczną stwierdzenia przejścia własności ww. nieruchomości na Skarb Państwa, jak i stronę formalną wydanej decyzji. W opinii Zarządu Spółki Dominującej przedmiotowa decyzja jedynie deklaratoryjnie stwierdza przejście własności nieruchomości na Skarb Państwa i nie może stanowić podstawy wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości, m.in. z uwagi na fakt, że po nastąpieniu skutku w postaci rzekomego przejścia własności na rzecz Skarbu Państwa, nastąpiły zdarzenia prawne m.in. nabycie pierwotne prawa własności nieruchomości w drodze uwłaszczenia oraz nabycie prawa własności nieruchomości przez dalsze podmioty w dobrej wierze i w zaufaniu do treści księgi wieczystej wykluczające ww. wpis prawa własności na rzecz Skarbu Państwa.

Zarząd Spółki Dominującej zaznacza, że Spółka Dominująca nabyła przedmiotową nieruchomość w dobrej wierze i w takiej też wierze czyniła na niej kolejne nakłady w następujących po nabyciu latach. Wskazana nieruchomość nie ma związku ze spółką zależną Apartamenty Podgórskie Sp. z o.o. Sp.K., która czerpała przychody z zakończonego w trzecim kwartale 2017 roku projektu deweloperskiego. W związku z otrzymaną decyzją Spółka Dominująca utworzyła rezerwę w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, co wykazane zostało w wynikach Spółki Dominującej za trzeci kwartał 2018 roku jako istotne zdarzenie po dniu bilansowym okresu sprawozdawczego i znacząco na nie wpłynie osłabiając wyniki Spółki Dominującej. W dniu 25 lutego Zarząd ARAMUS SA dokonał weryfikacji wysokości utworzonej rezerwy. Po dokonaniu kolejnej analizy na koniec okresu i ponownej analizie przewidywanych kosztów prawdopodobnych do poniesienia Zarząd ARAMUS SA postanowił skorygować wysokość utworzonej rezerwy do kwoty 1.802.675,56zł

Zawarcie porozumienia przez akcjonariuszy Spółki Aramus SA

W dniu 12 września 2018 r. znaczący akcjonariusze Spółki: Piotra Sumara oraz Konrad Sumara ("Członkowie Porozumienia") zawarli pisemne porozumienie ("Porozumienie") dotyczące wspólnego nabywania akcji Spółki oraz prowadzenia wobec Spółki trwałej polityki mającej na celu wycofanie akcji Spółki z alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect i zniesienie dematerializacji akcji Spółki ("Cel Porozumienia"). Zgodnie z treścią Porozumienia, Członkowie Porozumienia zobowiązali się do wspólnego podjęcia działań, które pozwolą osiągnąć Cel Porozumienia, a w szczególności do:

- a) ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji przez wszystkich pozostałych akcjonariuszy;
- b) ustanowienia zabezpieczenia zapłaty ceny wezwania oraz nabycia akcji Spółki w ramach wezwania, według zasad szczegółowo określonych w odrębnym porozumieniu;
- c) przeprowadzania przymusowego wykupu, w przypadku powstania prawa Członków Porozumienia do jego żądania oraz podjęcia przez Członków Porozumienia zgodnej decyzji o jego przeprowadzeniu;
- d) zgodnego głosowania na walnych zgromadzeniach Spółki w zakresie niezbędnym dla realizacji celów Porozumienia.

Każdy z Członków Porozumienia zobowiązał się do niezbywania i nieobciążania posiadanych przez siebie akcji Spółki, bez uprzedniego powiadomienia drugiego z Członków Porozumienia w okresie obowiązywania Porozumienia. Członkowie Porozumienia zgodnie wskazali Piotra Sumarę, jako przedstawiciela niniejszego Porozumienia, zgodnie z art. 87 ust. 3 Ustawy o Ofercie. Porozumienie zostało zawarte na czas określony, do momentu zniesienia dematerializacji akcji Spółki.

Zawiadomienie o przekroczeniu progu 75% ogólnej liczby głosów w Spółce w wyniku zawarcia porozumienia.

W dniu 12 września 2018 r. do Spółki wpłynęło zawiadomienie od akcjonariuszy Spółki informujące o zawarciu w dniu 12 września 2018 r. pisemnego porozumienia dotyczącego wspólnego nabywania akcji Spółki oraz prowadzenia wobec Spółki trwałej polityki mającej na celu wycofanie akcji Spółki z alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect i zniesienie dematerializacji akcji Spółki ("Porozumienie") oraz o przekroczeniu łącznie przez Członków Porozumienia progu 75% ogólnej liczby głosów w Spółce ("Zawiadomienie").

Ogłoszenie wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Aramus S.A. z siedzibą w Krakowie

W dniu 20 września 2018 r. Spółka powzięła wiadomość o ogłoszeniu przez znaczących akcjonariuszy Spółki: Piotra Sumarę oraz Konrada Sumarę wezwania do zapisywania się na sprzedaż 1.817.254 (jeden milion osiemset siedemnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery) akcji zwykłych na okaziciela Spółki, uprawniających łącznie do wykonywania 1.817.254 (jeden milion osiemset siedemnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki i reprezentujących 28,48% wszystkich akcji Spółki oraz 21,69% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki ("Wezwanie"). Pełna treść Wezwania ukazała się jako załącznik do raportu bieżącego ESPI nr 15/2018 z 20 września 2018 roku.

Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Aramus S.A. na dzień 30 stycznia 2019r.

W dniu 21 grudnia 2018 roku Zarząd Aramus S.A. z siedzibą w Krakowie, w związku z żądaniem wezwania zwołania NWZ przez Akcjonariuszy, zwołał na dzień 30 stycznia 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Proponowany projekt uchwał zawierał uchwałę w sprawie zniesienia dematerializacji wszystkich zdematerializowanych akcji Spółki oraz wycofania ich z Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku NewConnect organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

Wybrane dane finansowe	Stan na 31.12.2018 (w zł)	Stan na 31.12.2017 (w zł)
Kapitał własny	10 367 011,62	10 488 807,96
Należności długoterminowe	225 000,00	0,00
Należności krótkoterminowe	189 511,14	474 875,38
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	222 394,34	587 309,82
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania ogółem	7 613 754,89	14 467 567,46
Zobowiązania długoterminowe	2 736 028,75	2 562 665,68
Zobowiązania krótkoterminowe	1 020 523,03	9 955 518,60
Środki trwałe	15 812 963,62	16 447 202,81
Zapasy	583 530,13	5 263 062,05

Źródło: Grupa

Wybrane dane finansowe	01.01.2018-31.12.2018 (w zł)	01.01.2017-31.12.2017 (w zł)
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	9 650 585,32	20 011 191,53
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 971 503,39	4 194 875,07
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	343 346,70	4 073 695,02
EBITDA	1 122 514,75	4 811 379,32
Zysk (strata) brutto	344 884,50	3 166 211,96
Zysk (strata) netto	-414 196,70	2 676 838,50
Amortyzacja	779 168,05	737 684,30

Źródło: Grupa

Tab. Wybrane dane- Spółki Zależne

	Nazwa/Firma Spółki Zależnej	Siedziba	Przychody za okres 01.01.2018-31.12.2018	Zysk (strata) netto za okres 01.01.2018-31.12.2018
1.	APARTAMENTY PODGÓRSKIE Sp. z o.o. Sp .Kom.	30-149 Kraków ul. Balicka 35	7 492 296,16	2 319 205,52
2	APARTAMENTY Podgórskie Sp. z o.o	30-149 Kraków ul. Balicka 35	0.00	-13 352,20

Źródło: Grupa

2) OCENA UZYSKIWANYCH EFEKTÓW- ANALIZA WSKAŹNIKOWA

	Wzór wskaźnika		Kryte- rium prezentacji		
Wskaźniki rentowności				2018 Rok	2017 Rok
Rentowność majątku ROA	wynik finansowy netto x100%	5-8	procent	-2,30%	10,73%
	aktywa ogółem				
Rentowność kapitału własnego ROE	wynik finansowy netto x100%	15- 25	procent	-4,00%	25,52%
	kapitały własne				
Rentowność netto sprzedaży	wynik finansowy netto x100%	3-8	procent	-4,29%	13,38%
	przychody ze sprzedaży				
Wskaźniki płynności finansowej				2018 Rok	2017 Rok
Wskaźnik płynności bieżącej (I)	aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 miesięcy	1,2- 2,0	krotność	0,32	0,61
	zobow. krótkoterm.*- zobow.krótkoterm pow.12 m-cy				
Wskaźnik płynności szybkiej (II)	aktywa obrotowe - zapasy - krótkoterm. RMK czynne - należn. z tyt. dostaw i usług pow. 12 m-cy	1,0	krotność	0,13	0,10
	zobowiązania krótkoterminowe*- zobowiązania z tyt. dostaw i usług pow.12 m-cy				
Wskaźnik płynności natychmiastowej(III)	inwestycje krótkoterminowe	1,0	krotność	0,07	0,06
	zobowiązania krótkoterminowe*- zobowiązania z tyt. dostaw i usług pow.12 m-cy				

Wskaźniki rotacji (obrotowości)				2018 Rok	2017 Rok
Szybkość obrotu należnościami	średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni		w dniach	6,64	3,26
	przychody netto ze sprzedaży				
Stopień spłaty zobowiązań	średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni		w dniach	4,48	2,83
	przychody netto ze sprzedaży				
Szybkość obrotu zapasami	średni stan i zapasów x 365 dni		w dniach	110,56	62,33
	przychody netto ze sprzedaży				
Wskaźniki zadłużenia				2018 Rok	2017 Rok
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem x 100%		procent	20,9%	57,97%
	aktywa ogółem				
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem x 100%		procent	36,24%	137,93%
	kapitał własny				

Źródło: Grupa

*przyjęte zobowiązania krótkoterminowe dla wyliczenia wskaźników płynności stanowią sumę:

- a) krótkoterminowych rezerw poz. D12i3 pasywów,
- b) krótkoterminowych zobowiązań poz. DIII pasywów
- c) krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych poz. D.IV 2 pasywów

Grupa w 2018 roku osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 9.650.585,32 zł i są one niższe o 52% w porównaniu z przychodami analogicznego okresu 2017 roku, w związku z zakończeniem sprzedaży lokali przez spółkę zależną Apartamenty Podgórskie Sp. z o.o Sp. kom. Przychody ze sprzedaży 2018 roku to w 86% przychody zrealizowane przez w/w spółkę. Grupa w 2018 roku zanotowała zysk ze sprzedaży na poziomie 1 971.503,39zł oraz zysk z działalności operacyjnej w wysokości 343 346,70 PLN. Grupa w 2018 roku osiągnęła stratę netto w wysokości -414 196,70 zł. Znaczny wpływ na poniesioną w 2018 roku stratę netto miało utworzenie rezerwy w wysokości 1.802.675,56 zł, która zwiększyła pozostałe koszty operacyjne w spółce dominującej, w związku z otrzymaniem 9 października 2019 roku decyzji Ministra Finansów stwierdzającej przejście na rzecz Skarbu Państwa udziału w wysokości 6465/10560 w prawie własności posiadanej przez Spółkę nieruchomości.

Przedmiotowa decyzja jedynie deklaratoryjnie stwierdza przejście własności nieruchomości na Skarb Państwa i nie może stanowić podstawy wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości. Od decyzji Spółka odwołała się składając wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy, który do dnia sporządzenia sprawozdania nie został jeszcze rozpatrzony. Stosując natomiast zasadę ostrożności Zarząd Spółki Dominującej podjął decyzje o utworzeniu rezerwy. W przypadku ustania przesłanek utworzenia rezerwy kwota będzie ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych.

W związku z poniesioną stratą wskaźniki rentowności przyjęły wartości ujemne.

W 2018 roku wskaźniki płynności osiągnęły wartości niższe od preferencyjnych.

Na taki stan wpływ miał wyższy o 12 tys. poziom zobowiązań krótkoterminowych (1 020 523,03 zł) od aktywów obrotowych (1 008 249,70 zł). Wśród tych zobowiązań kwota 218.396,09 zł to zobowiązanie z tytułu kredytu udzielonego Spółce Dominującej. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest min. wpływ przychodów z najmu nieruchomości na wyodrębniony rachunek bankowy Spółki dominującej. Kwota 500.000,00 zł to kwota pożyczki która do dnia sporządzenia raportu została spłacona. Spółka Dominująca systematycznie analizuje terminy zapadalności należności oraz wymagalności zobowiązań. Wszystkie spółki Grupy płacą zobowiązania zgodnie z terminami wymagalności i nie mają zobowiązań przeterminowanych. Stosując zatem w/w metody zarządzania płynnością oraz instrumenty zabezpieczenia spłaty kredytu, Zarząd Spółki Dominującej nie widzi zagrożenia utraty płynności.

Wskaźniki zadłużenia w 2018 roku uległy znacznej poprawie w związku ze spłatą kredytu w spółce Apartamenty Podgórskie Sp. zo.o. Sp. kom. Wskaźnik ogólnego zadłużenia przyjął poziom 20,9 %, wskaźnik zadłużenia kapitału własnego na poziomie 36,24% co oznacza poprawę w stosunku do 2017

roku lecz oznacza wciąż znaczne zaangażowanie obcych źródeł finansowania w stosunku do źródeł własnych. Poziom kredytów i pożyczek spadł o 76,71%.

3) NABYCIE AKCJI WŁASNYCH

W dniu 20 kwietnia 2018 roku Zarząd Spółki Dominującej Aramus SA dokonał na podstawie Uchwały Zarządu nr 2 z dnia 20 kwietnia 2018, zbycia Spółce zależnej Północ Nieruchomości Sp. z o.o. 13.800 udziałów spółki Północ Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000259924, celem ich umorzenia. Północ Nieruchomości Sp. z o.o. nabyła 13.800 udziałów własnych o wartości nominalnej 50,00 zł.

4) POSIADANE ODDZIAŁY

W analizowanym okresie Spółki Grupy nie posiadały oddziałów.

5) WPŁYW DZIAŁALNOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA NA ŚRODOWISKO NATURALNE

Działalność Grupy Aramus nie wpływa ujemnie na środowisko naturalne. Nie prowadzi działalności, której charakter nakładałby na Grupę szczególne obowiązki, dotyczące warunków korzystania ze środowiska naturalnego. Wszelkie rozwiązania w zakresie ochrony środowiska są uwzględniane w zakresie optymalnej organizacji prowadzonej przez Spółkę działalności, racjonalnego wykorzystania materiałów, korzystania z materiałów produkowanych z surowców wtórnych, etc.

6) WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Grupa Aramus nie prowadzi prac badawczych i rozwojowych, w związku z tym nie ma osiągnięć w tej dziedzinie.

IV. RYZYKA I ZAGROŻENIA, NA JAKIE NARAŻONA JEST JEDNOSTKA

OPIS PODSTAWOWYCH RYZYK I ZAGROŻEŃ

RYZIKO ISTOTNYCH ZAKŁÓCEŃ PRZEPŁYWÓW ŚRODKÓW PIENIEŻNYCH ORAZ UTRATY PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ ORAZ RYZIKO KREDYTOWE

Na dzień bilansowy Grupa posiadała zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek w ogólnej kwocie na poziomie 2.486.515,7 zł. Zobowiązania te zmniejszyły się o 76% w stosunku do 2017 roku. Kredyty i pożyczki krótkoterminowe to kwota 718.396,09 zł, z czego 500.000,00 zł zostało spłacone po dniu bilansowym. W/w zobowiązania krótkoterminowe nie budzą ryzyka utraty płynności finansowej Spółki.

RYZIKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ STRATEGII ROZWOJU

Elementem strategii jest działalność inwestycyjna i deweloperska. Przed dokonaniem zakupu nieruchomości dokonywana jest analiza atrybutów nieruchomości. Istnieje ryzyko dokonania błędnej oceny nieruchomości lub ryzyko zmniejszenia zainteresowania klientów danym rodzajem nieruchomości co może wpłynąć na utrzymywanie zbyt wysokich zapasów oraz mniejsze od zakładanych przychodów z tego źródła. W celu minimalizacji ryzyka Grupa na bieżąco analizuje rynek, wykonuje szacunki rentowności z nieruchomości które są w kręgu zainteresowania inwestycyjnego. W segmencie inwestycyjnym Spółka lokuje środki w różnego rodzaju nieruchomości.

RYZIKO WZROSTU KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ I INNYCH KOSZTÓW

W celu przeciwdziałania wzrostowi kosztów działalności, Spółka na bieżąco monitoruje poziom ponoszonych kosztów.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z TYTUŁU SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK

Grupa dokonuje zakupu nieruchomości w celu ich odsprzedaży, w związku z czym narażona jest na spory i postępowania sądowe związane z realizowanymi transakcjami, w wyniku których może zostać zobowiązana do zaspokojenia określonych roszczeń.

RYZIKO ZWIĄZANE Z CZYNNIKAMI POLITYCZNYMI I EKONOMICZNYMI W POLSCE I NA ŚWIECIE

Działalność Grupy jest uzależniona od takich czynników jak: tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, wysokość stopy bezrobocia, poziom stóp procentowych, poziom kursów walutowych, polityki gospodarczej i fiskalnej rządu. Niekorzystne kształtowanie się tych czynników w kolejnych latach może wpływać na spadek popytu na nieruchomości, co może mieć negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe osiąganego przez Spółkę w kolejnych latach. Podwyżki stóp procentowych, osłabienie waluty polskiej, zaostrenie kryteriów przyznawania kredytów, wstrzymanie akcji kredytowych przez Banki, wpłynąć mogłyby na znaczny spadek popytu na nieruchomości, a tym samym spadek przychodów Spółki. Opisane ryzyko, należy do grupy ryzyk niezależnych od Grupy.

RYZIKO WAHAŃ CEN NIERUCHOMOŚCI

Jednym z kluczowych czynników wpływających na wyniki finansowe Grupy jest poziom cen nieruchomości i trendy panujące w zakresie zmian tych cen. W przypadku wzrostu cen, co jest łatwo zauważalne na rynku, następuje wyprzedaż oferty, w przypadku spadku cen następuje wykup oferty. Wahania cen powodują zmniejszenie lub zwiększenie podaży i popytu, co wpływa na ilość zawieranych transakcji. Spadek cen nieruchomości w połączeniu ze spadkiem skłonności do zawierania transakcji skutkujący zmniejszeniem ich liczby, może odbić się niekorzystnie na wynikach finansowych Spółki.

RYZIKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ WARTOŚCI POSIADANYCH AKTYWÓW

Grupa w razie konieczności podejmuje środki mające na celu zapobieżeniu utracie ich wartości posiadanych nieruchomości. W przypadku jednostki powiązanej jest to min. restrukturyzacja czy dywersyfikacja źródeł przychodów, w przypadku nieruchomości podniesienie ich wartości poprzez uzyskanie niezbędnych pozwoleń czy podniesienie ich standardu.

RYZIKO CZĘSTYCH ZMIAN PRAWA ORAZ NIESTABILNOŚCIĄ I NIEJASNOŚCIĄ PRZEPISÓW PRAWA

Ryzyko wiąże się z dużą częstotliwością zmian w przepisach prawa oraz rozbieżnymi jego interpretacjami przez sądy i organy administracji publicznej. Przyszłe zmiany przepisów prawa regulującego gospodarkę i obrót nieruchomościami oraz prawa handlowego (w tym prawa spółek i prawa regulującego zasady funkcjonowania rynku kapitałowego), mogą wywołać negatywne skutki dla działalności Spółki.

Przepisy prawa polskiego podlegają częstym zmianom mającym na celu ich dostosowanie do prawa Unii Europejskiej. Zmiany te mogą mieć poważny wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej Spółki. Wejście w życie nowej regulacji może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niejednolitym orzecnictwem sądów oraz rozbieżnymi lub niekorzystnymi dla Grupy stanowiskami organów administracji publicznej.

W przypadku zaistnienia sytuacji, w której przepisy prawa zostaną zinterpretowane na niekorzyść Grupy Zarząd będzie składać wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy. Jeśli interpretacja przepisów prawa zostanie utrzymana, Spółka będzie odwoływać się do wyższych instancji.

RYZIKO PODATKOWE

Zmiany w prawie podatkowym mogą mieć istotny wpływ na działalność Grupy. System prawa podatkowego w Polsce jest przedmiotem częstych zmian. Zmiany te oraz trudności interpretacyjne związane ze stosowaniem nowych przepisów utrudniają prowadzenie działalności gospodarczej, w tym planowanie podatkowe, co może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy. Ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż w państwach rozwiniętych, gdzie występuje większa stabilność systemu podatkowego. Ponadto treść przepisów prawa podatkowego umożliwia organom podatkowym dokonywanie niejednoznacznej ich wykładni. Grupa przed podjęciem decyzji, analizuje wykładnie ewentualnie dokonuje konsultacji w przypadku nasuwających się niejasności.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZAWIERANIEM TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W toku prowadzonej działalności gospodarczej, w ramach Grupy sporadycznie zawierane są transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi, w tym również z podmiotem powiązany kapitałowo. Transakcje z podmiotami powiązаныmi mogą wspomóc efektywne prowadzenie działalności. W aktualnej praktyce gospodarczej niektóre transakcje z podmiotami powiązаныmi, pomagają ograniczyć ryzyko gospodarcze w ramach Grupy. W przyszłości nie można wykluczyć, że transakcje z podmiotami powiązаныmi, obciążone będą ryzykiem, mogącym wpłynąć na wyniki Grupy.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ŁĄCZENIEM FUNKCJI ZARZĄDCZYCH Z WŁAŚCICIELSKIMI

W analizowanym okresie osoba pełniąca funkcję Prezesa Zarządu ARAMUS SA oraz funkcję Wiceprezesa zarządu ARAMUS SA, to osoby posiadające znaczne pakiety akcji. Zachodzi ryzyko, że łączenie funkcji zarządczych z właścicielskimi może utrudniać podejmowanie racjonalnych decyzji ekonomicznych. Ryzyko jest ograniczone poprzez sprawowanie funkcji kontrolnych przez Radę Nadzorczą, w skład której wchodzi pięć osób, z których trzy nie są powiązane rodzinnie z Prezesem i Wiceprezesem Zarządu.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ISTNIENIEM POWIĄZAŃ RODZINNYCH Pomiędzy CZŁONKIEM RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ A CZŁONKAMI ZARZĄDU A CZŁONKAMI ZARZĄDU

W analizowanym okresie jednym z członków rady nadzorczej Aramus SA jest żona Prezesa Zarządu oraz brat żony Prezesa Zarządu ARAMUS SA. Nie można wykluczyć, że takie powiązania rodzinne ograniczą możliwość prawidłowej kontroli i oceny działań Zarządu Spółki Dominującej. Ryzyko takie jest ograniczone faktem, że skład Zarządu jest wieloosobowy oraz tym, że działania zarządu kontrolowane są przez Radę Nadzorczą, w której trzech z pięciu członków to członkowie niezależni.

RYZIKO ZWIĄZANE Z WPŁYWEM WIĘKSZOŚCIOWYCH AKCJONARIUSZY NA GRUPĘ.

Akcjonariusze: Piotr Sumara i Konrad Sumara, zgodnie z wiedzą Zarządu ARAMUS SA posiadali na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania łącznie prawie 83,0% głosów w ogólnej licznie akcji spółki ARAMUS SA. Zakres uprawnień związanych z posiadanym przez wymienione osoby udziałem w kapitale zakładowym Spółki ARAMUS SA, może doprowadzić do sytuacji, że pozostali akcjonariusze nie będą mieć wpływu na sposób zarządzania i funkcjonowania spółki ARAMUS SA.

V INSTRUMENTY FINANSOWE

Grupa nie dysponuje kompleksowym z informatyzowanym systemem zarządzania ryzykiem. Poszczególne rodzaje ryzyk analizowane są odrębnie dla każdego z podejmowanych działań. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku stosowane były instrumenty finansowe w zakresie ryzyka kredytowego: Spłata rat kredytowych z tytułu kredytu U0003109046777 zabezpieczona jest poprzez wpływ należności z tytułu wynajmowanych powierzchni na wyodrębniony rachunek cesyjny. W związku z faktem zawartych długoterminowych umów najmu, bank ma zabezpieczenie spłat rat kredytu. W celu przeciwdziałania istotnym zakłóceniom przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej Grupa na bieżąco analizuje terminy zapadalności należności oraz wymagalności zobowiązań Grupa terminowo reguluje zobowiązania, nie posiada zaległości w zobowiązaniach. W razie wystąpienia przejściowych zakłóceń płynności Grupa będzie posługiwała się finansowaniem dłużnym.

VI ZAGROŻENIA DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Aramus S.A. wskazuje na niepewność związaną z kontynuacją działalności gospodarczej. Apartamenty Podgórskie Sp. z o.o. Sp. kom. istotnie ograniczają swoją działalność.

Grupa w 2018 roku osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 9.650.585,32 zł i są one niższe o 52% w porównaniu z przychodami analogicznego okresu 2017 roku, w związku z zakończeniem sprzedaży lokali przez spółkę zależną Apartamenty Podgórskie Sp. z o.o. Sp. kom. Przychody ze sprzedaży 2018 roku to w 86% przychody zrealizowane przez w/w spółkę. Grupa w 2018 roku zanotowała zysk ze sprzedaży na poziomie 1 971.503,39zł oraz zysk z działalności operacyjnej w

wysokości 343 346,70 zł. Grupa w 2018 roku osiągnęła stratę netto w wysokości -414 196,70 zł. Znaczny wpływ na poniesioną w 2018 roku stratę netto miało utworzenie rezerwy w wysokości 1.802.675,56 zł, która zwiększyła pozostałe koszty operacyjne w spółce dominującej, w związku z otrzymaniem 9 października 2019 roku decyzji Ministra Finansów stwierdzającej przejście na rzecz Skarbu Państwa udziału w wysokości 6465/10560 w prawie własności posiadanej przez Spółkę nieruchomości. Stosując natomiast zasadę ostrożności Zarząd Spółki Dominującej podjął decyzję o utworzeniu rezerwy. W przypadku ustania przesłanek utworzenia rezerwy kwota będzie ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych.

W związku z poniesioną stratą wskaźniki rentowności przyjęły wartości ujemne.

W 2018 roku wskaźniki płynności osiągnęły wartości niższe od preferencyjnych.

Na taki stan wpływ miał wyższy o 12 tys. poziom zobowiązań krótkoterminowych (1 020 523,03 zł) od aktywów obrotowych (1 008 249,70 zł). Wśród tych zobowiązań kwota 218.396,09 zł to zobowiązanie z tytułu kredytu udzielonego Spółce Dominującej. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest przelew wierzytelności z powiadomieniem wynikających z wszelkich obecnych i przyszłych umów najmu powierzchni w nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu w kwocie minimum 144 229,38 zł kwartalnie, hipoteka na prawie wieczystego użytkowania oraz na prawie własności nieruchomości. Kwota 500.000,00 zł to kwota pożyczki która do dnia sporządzenia raportu została spłacona. Spółka Dominująca systematycznie analizuje terminy zapadalności należności oraz wymagalności zobowiązań. Wszystkie spółki Grupy płacą zobowiązania zgodnie z terminami wymagalności i nie mają zobowiązań przeterminowanych. Stosując zatem w/w metody zarządzania płynnością oraz instrumenty zabezpieczenia spłaty kredytu, Zarząd Spółki Dominującej nie widzi zagrożenia utraty płynności.

Wskaźniki zadłużenia w 2018 roku uległy znacznej poprawie w związku ze spłatą kredytu w spółce Apartamenty Podgórskie Sp. z o.o. Sp. kom. Wskaźnik ogólnego zadłużenia przyjął poziom 20,9%, wskaźnik zadłużenia kapitału własnego na poziomie 36,24% co oznacza poprawę w stosunku do 2017 roku lecz oznacza wciąż znaczne zaangażowanie obcych źródeł finansowania w stosunku do źródeł własnych. Poziom kredytów i pożyczek spadł o 76,71%.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż istnieje niepewność związana z możliwością kontynuacji działania Aramus SA-spółki dominującej. Niepewność wynika z tego, że spółka dominująca w 2018 roku zanotowała stratę ze sprzedaży na poziomie -378 931,24 zł oraz stratę z działalności operacyjnej w wysokości -2 053 749,69 zł. Na poniesioną stratę istotnie wpłynęło utworzenie opisanej powyżej rezerwy. W związku z poniesioną stratą wskaźniki rentowności Spółki dominującej przyjęły wartości ujemne. W 2018 roku wskaźniki płynności Spółki Dominującej osiągnęły wartości dużo niższe od preferencyjnych. Na taki stan wpływ miał znacznie wyższy poziom zobowiązań krótkoterminowych (982 400,42 zł) od aktywów obrotowych (361 640,16 zł). Wartość 218.396,09zł z kwoty zobowiązań, to zobowiązanie z tytułu kredytu o numerze umowy U0003109046777. Na dzień bilansowy Spółka posiadała zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek w ogólnej kwocie na poziomie 2.486.515,70 zł. Zobowiązania te zmniejszyły się o 76% w stosunku do 2017 roku.

Ponadto w spółce zależnej Apartamenty Podgórskie Sp. z o.o. Sp. kom. w bieżącym, tj. 2019 roku przewidywane jest istotne ograniczenie działalności. W związku z zakończoną sprzedażą lokali w zrealizowanym projekcie „Apartamenty Dąbrowskiego” realizowanego przez Apartamenty Podgórskie Sp. z o.o. Sp. kom, przychody ze sprzedaży w 2019 roku będą znacznie ograniczone w stosunku do roku 2018. Przewidywany jest spadek wielkości przychodów ze sprzedaży o ok. 86%. Spadkowi przychodów towarzyszyć będzie spadek kosztów również o ok. 86%. W przypadku braku rozpoczęcia realizacji kolejnego projektu deweloperskiego czy zakupu nieruchomości celem sprzedaży/ wynajmu, spółka zależna będzie czerpać przychody jedynie z wynajmu nieruchomości własnych.

Zarząd Spółki dominującej ocenia, iż pomimo okoliczności związanych z niepewnością kontynuacji działalności spółek, wpływ wskazanych powyżej kwestii na przyszłą sytuację Grupy jest ograniczony. Grupa ma możliwość funkcjonowania w wyżej opisanych warunkach. W związku z tym Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, zarówno wskazanych powyżej jak i innych, które wskazywałyby na poważne zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

VII. INFORMACJA W PRZEDMIOCIE STOSOWANIA PRZEZ SPÓŁKĘ DOMINUJĄCĄ ARAMUS SA ZASAD "DOBRE PRAKTYKI SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEWCONNECT" W 2018 ROKU

Oświadczenie ARAMUS S.A. w przedmiocie przestrzegania przez Spółkę Dominującą Aramus SA zasad zawartych w Załączniku nr 1 do Uchwały nr 795/2008 Zarządu Giełdy z dnia 31 października 2008r. "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect", zmienionych Uchwałą nr 293/2010 Zarządu Giełdy z dnia 31 marca 2010 r.

1. Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka, korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.

TAK

Spółka dominująca nie wypełnia powyższej zasady w zakresie wprowadzenia transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej. Wszelkie istotne informacje na temat zwołania i odbycia walnego zgromadzenia spółki przekazywane są do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie ich na stronie internetowej spółki jak również za pośrednictwem odpowiednich raportów bieżących dając możliwość zapoznania się ze sprawami poruszonymi na walnym zgromadzeniu. Koszty związane z transmisją i rejestracją przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej są w ocenie spółki niewspółmierne do ewentualnych korzyści wynikających z takiego działania. Spółka nie zamierza najbliższym czasie wprowadzać transmisji, rejestracji i upubliczniania obrad walnego zgromadzenia

2. Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.

TAK

W ocenie spółki dominującej informacje dostępne na stronie internetowej, w publikowanych raportach przedstawiają pełny obraz funkcjonowania spółki dominującej.

3. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:

3.1. podstawowe informacje o spółce dominującej i jej działalności (strona startowa),

TAK

3.2. opis działalności spółki ze wskazaniem rodzaju działalności, z której spółka uzyskuje najwięcej przychodów

TAK

Na stronie internetowej spółki dominującej nie jest zamieszczona wprost informacja o działalności, z której spółka uzyskuje najwięcej przychodów. Informacja taka wynika z prezentowanych na stronie internetowej raportów okresowych

3.3 opis rynku, na którym działa spółka, wraz z określeniem pozycji spółki na tym rynku,

TAK

Na stronie internetowej spółki dominującej nie jest zamieszczona wprost informacja o pozycji spółki dominującej na rynku. Spółka Aramus przekazuje informację, że w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej należy do mikroprzedsiębiorstw. Oznacza to, że pozycja samej Spółki dominującej na rynku zarówno pod względem wielkości zatrudnienia jak też rocznego obrotu netto nie jest znacząca.

3.4 życiorysy zawodowe członków organów spółki

TAK

3.5 powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby

głosów na walnym zgromadzeniu spółki,

TAK

3.6 dokumenty korporacyjne spółki
TAK

3.7 zarys planów strategicznych spółki,
TAK

Informacja taka wynika z prezentowanych na stronie internetowej raportów rocznych

3.8 opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent takie publikuje),
NIE

W ocenie spółki obecna niestabilna sytuacja ekonomiczna w Polsce i na świecie, oraz niepewność w zakresie dalszego rozwoju popytu na rynku nieruchomości w Polsce, nie przekładają się na stabilność przesłanek niezbędnych do sporządzenia przez zarząd spółki rzetelnych prognoz finansowych. W opinii zarządu, obecna, zbyt duża zmienność sytuacji gospodarczej, rodzi ryzyko, iż przedstawione przez spółkę prognozy mogłyby znacząco odbiegać od zrealizowanych przez spółkę wyników finansowych. W związku z powyższym zarząd spółki podjął decyzję o niepublikowaniu prognoz finansowych.

3.9 strukturę akcjonariatu spółki, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie

TAK

3.10 dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami
TAK

3.11 Skreślony

3.12 opublikowane raporty bieżące i okresowe
TAK

3.13 kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,
TAK

Do 31 stycznia każdego roku spółka dominująca publikuje harmonogram przekazywania finansowych raportów okresowych. Informacja o zwoływanych walnych zgromadzeniach wynika z publikowanych przez spółkę dominującą, w tym na stronie internetowej spółki dominującej, raportów bieżących. W chwili obecnej nie ma natomiast ustalonego kalendarza konferencji prasowych czy spotkań z analitykami, inwestorami.

3.14 informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych
TAK

jeśli wystąpi zdarzenie

3.15 skreślony

3.16 pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,
TAK

jeśli wystąpi zdarzenie

3.17 informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem

TAK

jeśli wystąpi zdarzenie

3.18 informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy

TAK

jeśli wystąpi zdarzenie

3.19 informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy,

TAK

3.20 Informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji spółki

TAK

3.21 dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy,

TAK

jeśli wystąpi zdarzenie

W ciągu ostatnich 12 m-cy spółka nie opublikowała prospektu emisyjnego.

3.22 Skreślony

Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.

TAK

4. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta

TAK

5. Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie www.infostrefa.com

TAK

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową zawierającą moduł relacji inwestorskich. Strona ta jest na bieżąco aktualizowana, a wszelkie informacje i raporty zawierające treści istotne z punktu widzenia inwestorów oraz akcjonariuszy, są na niej zamieszczane niezwłocznie, z zachowaniem należytej staranności. W opinii zarządu spółki dominującej, informacje przekazywane za pośrednictwem własnej strony internetowej w sposób kompletny i wystarczający zapewniają inwestorom oraz akcjonariuszom możliwość dokonania oceny sytuacji spółki. Ponadto informacje na temat spółki oraz opublikowane raporty znajdują się www.infostrefa.com

6. Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą.

TAK

7. W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę
TAK

Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków
TAK

8. Emitent przekazuje w raporcie rocznym:

9.1 informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej
TAK

9.2 informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.
TAK

10. Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.
TAK

11. Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.
NIE

W chwili obecnej nie ma ustalonego kalendarza konferencji prasowych czy spotkań z analitykami, inwestorami.

12. Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej
TAK

13. Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych
TAK

13a. W przypadku otrzymania przez zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.
TAK

14. Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia
TAK

15. Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.
TAK

16. Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca.

Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej:

- informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta,
- zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem,
- informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem,
- kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.

NIE

W chwili obecnej spółka dominująca nie publikuje raportów miesięcznych. W opinii zarządu spółki dominującej, publikowane raporty bieżące i okresowe zapewniają akcjonariuszom oraz inwestorom dostęp do kompletnych i wystarczających informacji dających pełny obraz sytuacji spółki.

16a. W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu („Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”) emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.

TAK

VIII. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 30 stycznia 2019r.

W dniu 21 grudnia 2018 roku Zarząd Aramus S.A. z siedzibą w Krakowie, zwołał, w związku z żądaniem wezwania zwołania NWZ przez Akcjonariuszy, na dzień 30 stycznia 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbyło się w Hotelu Kaipol przy ul. Zarzecz 124 Kraków o godzinie 10:00

W dniu 30 stycznia 2019 r. odbyło się zwołane dnia 21 grudnia 2018 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 4 w sprawie zniesienia dematerializacji wszystkich zdematerializowanych akcji Spółki oraz wycofania ich z Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku NewConnect organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Za uchwałą było 6 967 207 głosów, przeciw uchwale było 412 122 głosy. Do uchwały wniesiony został sprzeciw.

Uchwała została złożona Do Komisji Nadzoru Finansowego. Do dnia sporządzenia sprawozdania, nie została podjęta uchwała w sprawie zniesienia dematerializacji wszystkich zdematerializowanych akcji Spółki oraz wycofania ich z Alternatywnego Systemu Obrotu.

W dniu 11 marca 2019 r. Spółka powzięła informację o wniesieniu powództwa o uchylenie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie zniesienia dematerializacji wszystkich zdematerializowanych akcji Spółki oraz wycofania ich z Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku NewConnect organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Do dnia sporządzenia sprawozdania nie otrzymano decyzji Komisji Nadzoru Finansowego w sprawie zniesienia dematerializacji wszystkich zdematerializowanych akcji Spółki oraz wycofania ich z Alternatywnego Systemu Obrotu.

W dniu 1 kwietnia 2019 r. Spółce doręczono postanowienie Sądu o oddaleniu wniosku akcjonariusza o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania uchwały. Sąd podzielił stanowisko Spółki wyrażone w piśmie procesowym złożonym w postępowaniu zabezpieczającym i odmawiając udzielenia zabezpieczenia podkreślił, że powód nie uprawdopodobnił swojego roszczenia wraz z postanowieniem Spółce doręczono pozew akcjonariusza o uchylenie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego

Zgromadzenia Spółki z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie zniesienia dematerializacji wszystkich zdematerializowanych akcji Spółki oraz wycofania ich z Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku NewConnect organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Spółka wniosła odpowiedź na pozew i w procesie będzie żądać oddalenia powództwa w całości.

.....
Piotr Sumara
Prezes Zarządu ARAMUS SA

.....
Konrad Sumara
Wiceprezes Zarządu SA