

SP Mikołajki Sp. z o.o.

KRS Nr 0000911506

NIP: 8943170659

REGON:389488827

**Pierwsze sprawozdanie finansowe
sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 r.
obejmuje okres od 12 lipca 2021 do 31 grudnia
2022 r.**

Warszawa, 13 kwietnia 2023 r.

SP Mikołajki Sp. z o.o.

Pierwsze sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 r. obejmuje okres od 12 lipca 2021 do 31 grudnia 2022 r.

Pierwsze sprawozdanie finansowe za okres
od 12 lipca 2021 do 31 grudnia 2022 r.

Dla Wspólników Spółki SP Mikołajki Sp. z o.o.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. z 2023 r., poz. 120) Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego dającego rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz wyniku finansowego za okres od 12 lipca 2021 do 31 grudnia 2022 r.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka będzie kontynuować działalność w niezmińszonym istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Załączone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości i przedstawione w następującej kolejności:

	Strona
1. Wprowadzenie.....	3
2. Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 18 756 187,53 zł....	7
3. Rachunek zysków i strat za okres od 12 lipca 2021 do 31 grudnia 2022 wykazujący stratę netto 267 722,98 zł.....	9
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia	10


Izabela Grela
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych


Michał Gąsior
Członek Zarządu


Krzysztof Gronczewski
Członek Zarządu

TOP Accounting Sp. z o.o.
ul. Łucka 15/14, 00-842 Warszawa
NIP: 5272568220
REGON: 141344977

Warszawa, 13 kwietnia 2023 r.

Wprowadzenie

1. Informacje o Spółce

- a) SP Mikołajki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powstała na podstawie Umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 12 lipca 2021 r.
- b) Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu (54-431) przy ulicy Strzegomskiej 199.
- c) Spółka wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000911506. Wpisu dokonał Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 lipca 2021 r.
- d) Przedmiotem działalności jest: Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z)
- e) Zgodnie z umową czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.
- f) W okresie sprawozdawczym i po jego zakończeniu członkami Zarządu Spółki byli:
 - Pan Bartosz Szczap Prezes Zarządu od 12 lipca 2021 r. do 19 maja 2022 r.
 - Pan Michał Gasior Członek Zarządu od 19 maja 2022 r.
 - Pan Krzysztof Gronczewski Członek Zarządu od 19 maja 2022 r.

2. Sprawozdanie finansowe

- a) Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. z 2023 r., poz. 120), według zasady kosztu historycznego.
- b) Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, czyli co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, pomimo iż strata netto przekracza 50% kapitału zakładowego, zgodnie z art.233 Ksh zgromadzenie wspólników podejmie decyzję o kontynuacji działalności.
- c) Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 12 lipca 2021 do 31 grudnia 2022 r.
- d) W roku obrotowym nie nastąpiło połączenie Spółki z inną spółką.
- e) Spółka nie posiada żadnych wewnętrznych jednostek organizacyjnych.
- f) Sprawy rachunkowe firmy prowadzone były przez:

TOP Accounting sp. z o. o.
00-842 Warszawa ul. Łucka 15/714,
NIP 5272568220

3. Omówienie przyjętych zasad rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów

a) Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową. Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego oraz składników wartości niematerialnych i prawnych. Poprawność przyjętych okresów oraz stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

Do amortyzowania środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stosuje się stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy powyżej 7 tys. zł i poniżej 10 tys. zł podlegają amortyzacji uproszczonej przez dokonanie odpisu jednorazowo w momencie przyjęcia do użytkowania, natomiast pozostałe składniki majątku, o wartości poniżej 7 tys. zł odnoszone są jednorazowo w koszty zużycia materiałów (za wyjątkiem samochodów i innych wg decyzji zarządu).

Wprowadzenia (cd.)

Omówienie przyjętych zasad rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów (cd.)

b) Aktywa finansowe

Nabyte udziały lub akcje zaliczane do długoterminowych aktywów finansowych, wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość odpisów aktualizujących dokonywane jest w ciężar kosztów finansowych.

c) Zapasy

Produkty gotowe i półprodukty stanowią koszty niezakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Wycena produkcji w toku obejmuje:

- Cenę nabycia gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu wraz z kosztami przystosowania gruntu do stanu zdatnego do użytkowania w tym min. koszty rekultywacji, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu itp
- Koszty budowy obejmują koszty przygotowania budowy, dokumentacji projektowej, koszty generalnego wykonawcy, nadzoru i innych usług obcych związanych z przedsięwzięciem, umów o dzieło, koszty materiałów zużywanych do realizacji przedsięwzięcia, koszty finansowania zewnętrznego, ubezpieczenia, podatki lokalne. Materiały w momencie zakupu odnosi się bezpośrednio w koszty budowy (wariant bez magazynowy).

d) Należności

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i wykazuje w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

e) Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

f) Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

g) Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy tworzone są na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na straty z transakcji gospodarczych w toku, w tym z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych, skutków toczącego się postępowania sądowego.

h) Zobowiązania

Zobowiązania w zależności w od terminu ich zapłaty są prezentowane jako długo i krótkoterminowe. Nadzień bilansowy wycenia się je w kwocie wymagającej zapłaty.

i) Uznawanie przychodu

Przychody ze sprzedaży są uznawane w momencie sprzedaży produktów, towarów i materiałów. Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz po uwzględnieniu wszelkich udzielonych rabatów.

jj) Sposób ustalania wyniku finansowego

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji kalkulacyjnej.

SP Mikołajki Sp. z o.o.


Pierwsze sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 r. obejmuje okres od 12 lipca 2021 do 31 grudnia 2022 r.

Wprowadzenie (cd.)

Omówienie przyjętych zasad rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów (cd.)

k) Inne informacje

Po dniu sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zanotowano zdarzeń mogących wpłynąć na jego zmiany.


Izabela Grela
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych


Michał Gąsior
Członek Zarządu


Krzysztof Gronczewski
Członek Zarządu

SP Mikołajki Sp. z o.o.

Pierwsze sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 r. obejmuje okres od 12 lipca 2021 do 31 grudnia 2022 r.

BILANS

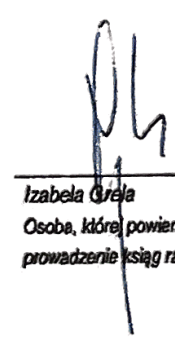
	31.12.2022
	zł
AKTYWA	
Aktywa trwałe	-
Wartości niematerialne i prawne	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-
Należności długoterminowe	-
Investycje długoterminowe	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-
Aktywa obrotowe	18 756 187,53
Zapasy	17 064 804,23
Półprodukty i produkty w toku	17 064 804,23
- obiekty w budowie	13 444 657,00
Zaliczki na dostawy i usługi	-
Należności krótkoterminowe	1 497,31
Należności od pozostałych jednostek	1 497,31
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 340,00
- do 12 miesięcy	1 340,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	157,31
Inne	-
Investycje krótkoterminowe	1 464 885,99
Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 464 885,99
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 464 885,99
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 464 885,99
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	225 000,00
Aktywa razem	18 756 187,53



Michał Gąsior
Członek Zarządu



Krzysztof Gronczewski
Członek Zarządu



Izabela Gurela

Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SP Nikolaiki Sp. z o.o.
 Pierwsze sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 r. obejmuje okres od 12 lipca 2021 do 31 grudnia 2022 r.

BILANS (cd.)

	31.12.2022
	zł
PASYWA	
Kapitał własny	- 262 722,98
Kapitał zakładowy	5 000,00
Strata netto	-267 722,98
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 018 910,51
Rezerwy na zobowiązania	-
Zobowiązania długoterminowe	5 783 368,50
Wobec pozostałych jednostek	5 783 368,50
- kredyty i pożyczki	5 783 368,50
Zobowiązania krótkoterminowe	13 235 542,01
Wobec pozostałych jednostek	13 235 542,01
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 491 807,81
Inne zobowiązania finansowe	215 342,47
Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	279 471,11
- do 12 miesięcy	279 471,11
Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	2 085 427,60
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	125 774,00
Inne	1 037 719,02
Pasywa razem	18 756 187,53


 Izabela Grela
 Osoba, której powierzono
 prowadzenie ksiąg rachunkowych


 Michał Gąsior
 Członek Zarządu


 Krzysztof Gronczewski
 Członek Zarządu

SP Nikolajki Sp. z o.o.

Pierwsze sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 r. obejmuje okres od 12 lipca 2021 do 31 grudnia 2022 r.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	12.07.2021	31.12.2022
	zł	
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi,	-	
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-	
Koszty sprzedaży	216 403,54	
Koszty ogólnego zarządu	63 546,72	
Strata ze sprzedaży	-279 950,26	
Pozostałe przychody operacyjne	12 290,34	
Inne przychody operacyjne	12 290,34	
Pozostałe koszty operacyjne	-	
Inne przychody operacyjne	-	
Strata z działalności operacyjnej	-267 659,92	
Przychody finansowe	-	
Koszty finansowe	63,06	
Inne	63,06	
Strata brutto	-267 722,98	
Podatek dochodowy	-	
Strata netto	-267 722,98	


 Izabela Gieła
 Osoba, której powierzono
 prowadzenie ksiąg rachunkowych


 Michał Gąsior
 Członek Zarządu


 Krzysztof Gronczewski
 Członek Zarządu

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Kursy wymiany walut obcych

	31.12.2022
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	zł
Kurs wymiany USD na PLN	4,4018
Kurs wymiany EUR na PLN	4,6899

2. Wartości niematerialne i prawne - nie wystąpiły

3. Rzeczowe aktywa trwałe - nie wystąpiły

4. Inwestycje długoterminowe - nie wystąpiły

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez Spółkę środków trwałych, używanych na podstawie umowy najmu, dzierżawy, w tym z tytułu leasingu

Spółka jest użytkownikiem części lokalu biurowego położonego przy ul. Strzegomskiej 199 we Wrocławiu, na podstawie Umowy najmu części lokalu z przeznaczeniem na działalność gospodarczą z dnia 14 lipca 2021 r. Umowę zawarto na czas nieokreślony. Roczny czynsz najmu wynosi 1 200,00 zł.

6. Zapasy - zmiany w ciągu roku obrotowego

	Półprodukty i produkty w toku zł
Stan na 12.07.2021	-
Zwiększenia	17 064 804,23
- nabycie gruntu,	13 444 657,00
- prace projektowe,	802 053,25
- prace archeologiczne,	160 000,00
- koszty finansowania dłużnego,	2 314 234,98
- koszty bezpośrednie	343 859,00
Zmniejszenie	-
Stan na 31.12.2022	17 064 804,23

W dniu 21 grudnia 2021 r. Spółka nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 32,2873 ha, która położona jest w obrębie miasta Mikołajki, powiat mrągowski, województwo warmińsko mazurskie.

Starosta Mrągowski w dniu 12 stycznia 2022 r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenie na budowę trzech budynków usług turystycznych na działce numer ewidencyjny 1432/8 wydając Decyzję nr 9/2022/Mki.

Na dzień sprawozdawczy nakłady na Projekt deweloperski wyniosły 17 064 804,23 zł.

7. Należności długoterminowe - nie wystąpiły.

8. Długoterminowe aktywa finansowe - nie wystąpiły.

9. Rozliczenia międzyokresowe czynne.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wyniosły 225 000,00 zł i jest to dyskonto z tytułu emisji obligacji serii A wyemitowanych w dniu 21 grudnia 2021 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

10. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2022 r. składał się z 100 równych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.
 Na dzień 31 grudnia 2022 r. współnikami Spółki był:

Nazwa współnika	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna posiadanych udziałów (zł)	Typ posiadanych udziałów	% posiadanych głosów
Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.	25	1 250,00	zwykłe	25
Vista Capital S.A.	75	3 750,00	zwykłe	75
	100	5 000,00		100

Kapitał zakładowy został w całości opłacony.

W dniu 21 grudnia 2021 r. na podstawie umowy sprzedaży udziałów Pan Bartosz Szczap zbył wszystkie udziały na rzecz Pani Renaty Szczap, następnie Vista Capital S.A. z siedzibą w Warszawie nabyła 100 % udziałów w spółce SP Mikołajki sp. z o.o. od Pani Renaty Szczap na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 grudnia 2021 r.

W celu zabezpieczenia wykupu Obligacji Serii A wyemitowanych przez SP Mikołajki sp. z o.o. w dniu 21 grudnia 2021 r. Vista Capital S.A. i Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o. podpisali:

- Umowę zastawu zwykłego oraz zastawu rejestrowego na udziałach spółki SP Mikołajki sp. z o.o.
- i Umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie udziałów

W dniu 13 października 2022 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie zarejestrował przewłaszczenie na zabezpieczenie 25 udziałów spółki SP Mikołajki sp. z o.o. na rzecz spółki Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.

11. Wynik finansowy netto

Strata netto za rok obrotowy od 12 lipca 2021 do 31 grudnia 2022 r. wyniosła 267 722,98 zł. Zarząd proponuje pokryć stratę za rok sprawozdawczy zyskami wypracowanymi w latach następnych.

12. Długoterminowe zobowiązania – struktura czasowa według terminu zapadalności

	31.12.2022
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	zł
• do 1 roku	-
• powyżej 1 roku do 3 lat	5 783 368,50
• powyżej 3 do 5 lat	-
	<u>5 783 368,50</u>

13. Ważniejsze zobowiązania finansowe – charakterystyka instrumentów finansowych

Zobowiązania długoterminowe wykazane w bilansie na koniec okresu sprawozdawczego, dotyczą pożyczek zaciągniętych w roku 2021 z terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2024 r.

Na dzień sprawozdawczy zobowiązanie z tytułu pożyczek wynosiło 5 783 368,50 zł w tym kapitał 5 200 000,00 zł.

W dniu 21 grudnia 2021 r. Spółka wyemitowała 90 obligacji serii A o wartości nominalnej 105 000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 9 450 000,00 zł. Oprocentowane obligacji jest zmienne. Wysokość oprocentowania ustala się w okresach kwartalnych w oparciu o rynkową stawkę 3M Wibor powiększoną o marżę w wysokości 7,63%. Pierwsza płatność odsetek obejmowała 4 okresy odsetkowe i została uregulowana w dniu 19 grudnia 2022 r. Termin wykupu obligacji przypada na dzień 21 grudnia 2023 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zobowiązanie z tytułu emisji obligacji wynosi 9 491 807,81 zł, w tym odsetki naliczone na dzień 31 grudnia 2022 r. w kwocie 41 807,81 zł

Środki z pożyczek i emisji obligacji zostały przeznaczone na zakup gruntu położonego w Mikołajkach w województwie warmińsko mazurskim.

Informację o zabezpieczeniach udzielonych z tytułu zaciągnięcia zobowiązań przedstawiono w notce 14 poniżej.

14. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka jest emitentem Obligacji imiennych serii A na podstawie ustanowionego w dniu 21 grudnia 2021 r. przez Spółkę Programu Emisji Obligacji do kwoty 10 710 000,00 zł. Pierwszeństwo w nabyciu obligacji w ramach programu przysługuje TYR Private Debt Rynku Nieruchomości FIZAN z siedzibą w Warszawie.

Obsługa warunków emisji obligacji, w tym prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy zapewnia Dom Maklerski Navigator S.A. i Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.

W dniu 21 grudnia 2021 roku Spółka wyemitowała 90 Obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 9 450 000, 00 zł.

Przepływy finansowe Spółki są narażone na różnego typu ryzyka finansowe i rynkowe, w tym przede wszystkim na ryzyko stopy procentowej, a także ryzyko płynności. Głównym celem Spółki nie jest całkowite wyeliminowanie wszystkich zagrożeń, lecz utrzymanie ich na bezpiecznym poziomie.

15. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Rodzaj zobowiązania	Wierzyciel	Rodzaj zabezpieczonego majątku	Wartość stawionego majątku
Obligacje serii A	Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.	hipoteka	21 420 000,00

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka posiadała zobowiązania warunkowe oraz udzielone gwarancje i poręczenia związane z emisją Obligacji serii A na kwotę 9 450 000 zł.

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Imiennych Serii A stanowiące załącznik do uchwały zarządu Spółki nr 2/12/2021 z dnia 21 grudnia 2021 r. pomiędzy Spółką SP Mikołajki i Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o. Spółka zobowiązała się do:

- ustanowienia hipoteki na nieruchomości,
- zawarcia umowy zastawu rejestrowego i zwykłego na udziałach,
- ustanowienia zastawu finansowego na rachunku bankowym Emitenta,
- dobrowolnego poddania się egzekucji na mocy art.777 KPC

16. Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych

Poniesione koszty z tytułu prowizji i odsetek naliczonych wg stóp procentowych wynikających z zawartych kontraktów, według stanu na koniec roku obrotowego, wyniosły 2 314 234,98 zł i zostały odniesione na zwiększenie kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego.

17. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów – nie wystąpiły

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

18. Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym, w okresie sprawozdawczym jednostka nie poniosła kosztów na wytworzenie produktów na własne potrzeby, poniżej dane o kosztach rodzajowych poniesionych w okresie sprawozdawczym:

a)	amortyzacja,	-
b)	zużycie materiałów i energii,	52,20
c)	usług obcych,	272 730,49
d)	podatków i opłat,	1 350,19
e)	wynagrodzeń,	-
f)	ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,	-
g)	pozostałe koszty rodzajowe	5 817,38
		<u>279 950,26</u>

19. Zatrudnienie

W okresie od 12 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2022 r. spółka nie zatrudniała pracowników w oparciu o umowę o pracę.

20. Wynagrodzenie Zarządu

W okresie sprawozdawczym Zarząd z tytułu pełnienia funkcji nie pobierał wynagrodzenia za zarządzanie Spółką, jedynie za świadczenie usług doradczych związanych z obsługą projektu deweloperskiego.

21. Podatek dochodowy za rok obrotowy

	12.07.2021 - 31.12.2022	
	Wartość	
	Razem:	z innych źródeł
A. Zysk/strata brutto	-267 722,98	-267 722,98
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	-	-
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	-	-
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	-	-
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) w tym:	436,19	436,19
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	18 200,00	18 200,00
G. Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	-	-
STRATA PODATKOWA ROKU BIEŻĄCEGO	-249 086,79	-249 086,79
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	-	-
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-	-
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	-
K. Podatek dochodowy	-	-

Wprowadzenie oraz informacje dodatkowe i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Spółka nie korzystała z ulg inwestycyjnych. Urząd Skarbowy lub Urząd Kontroli Skarbowej nie przeprowadził kontroli podatkowej za okres sprawozdawczy. Władze podatkowe mogą przeprowadzić kontrole ksiąg rachunkowych i rozliczeń podatkowych w ciągu 5 lat od zakończenia roku, w którym złożono deklaracje podatkowe i obciążyć Spółkę dodatkowym wymiarem podatku wraz z karami i odsetkami. W opinii Zarządu nie istnieją okoliczności wskazujące na możliwość powstania istotnych zobowiązań z tego tytułu.

22. Konsolidacja

Spółka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, również jednostka dominująca wyższego szczebla korzysta ze zwolnienia na podstawie art.56 Ustawy o rachunkowości.

23. Struktura środków pieniężnych

	31.12.2022
	zł
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 464 605,50
Środki pieniężne na rachunku bankowym VAT	280,49
	<u>1 464 885,99</u>
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	<u>1 464 885,99</u>

24. Zdarzenia po dniu bilansowym

Trwający kryzys wywołany pandemią koronawirusa i wojną na Ukrainie, nie wpłynął znacząco na działalność operacyjną Spółki po dniu bilansowym. Zarząd Spółki uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2022, lecz za okoliczności wymagające dodatkowych ujawnień po dacie bilansu. W chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja jest stabilna i nie zostały zdiagnozowane zakłócenia w funkcjonowaniu Spółki w obszarze świadczonych usług. Tym niemniej, Zarząd Spółki dokładnie obserwuje sytuację na krajowym i europejskich rynkach i w przypadku gdyby sytuacja związana z pandemią i wojną na Ukrainie miała wpłynąć na działalność operacyjną, jej wyniki finansowe lub perspektywy, Zarząd Spółki podejmie natychmiastowe działania w celu zminimalizowania ryzyk wpływających na działalność jednostki.

25. Umowy nieuwzględnione w bilansie

W roku objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie była stroną żadnej istotnej umowy, która nie została uwzględniona w bilansie.

26. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

W okresie od 12 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2022 r. Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze, ani nie przeprowadzała innych transakcji.

27. Istotne transakcje ze stronami powiązanymi

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zawarła istotnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

28. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy za:

	2022
	zł
Badanie rocznego sprawozdania finansowego	17 000,00
	<u>17 000,00</u>

29. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Koszty w okresie obrotowym, aktywowane na projekt, w tym:

Vista Capital S.A.	235 000,00
	<u>235 000,00</u>

30. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółki

Spółka nie posiada żadnych informacji, które miałyby istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółki, poza przedstawionymi w niniejszej informacji. Pozostałe punkty, które występują w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości, a nie zostały opisane w powyższych informacjach i objaśnieniach należy uznać, iż nie wystąpiły w Spółce w okresie sprawozdawczym, są to poniższe punkty:

Wyszczególnienie	punkt nr
Ustęp I. Dodatkowe informacje do bilansu	1-4, 6-7, 9, 11, 15, 17, 17a, 19
Ustęp II. Objaśnienia do rachunku zysków i strat	3-5, 7, 9-12
Ustęp IV. Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych	1
Ustęp V. Objaśnienie dotyczące zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych	4
Ustęp VI. Objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń	1, 3-4
Ustęp VII. Objaśnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych	1-6
Ustęp VIII. Informacje o połączeniu spółek	1-2
Ustęp IX. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności.	1



Izabela Grela
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych



Michał Gąsior
Członek Zarządu



Krzysztof Gronczewski
Członek Zarządu