

SP Mikołajki Sp. z o.o.

KRS Nr 0000911506

NIP: 8943170659

REGON:389488827

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.

**Sprawozdanie finansowe za okres
od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 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 2023 r. oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 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 niezmnieszonej 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 2023 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 36 371 348,06 zł ..6	6
3. Rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 wykazujący stratę netto 816 039,04 zł	8
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia	9

Michał Gąsior
Członek Zarządu

Krzysztof Gronczewski
Członek Zarządu

Izabela Grela
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 29 kwietnia 2024 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 Michał Gasior Członek Zarządu
 - Pan Krzysztof Gronczewski Członek Zarządu

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.
- a) Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, mimo że skumulowana strata wyniosła 1 083 762,02 zł. a suma kapitału własnego jest ujemna i wynosi 1 078 762,02 zł. Wspólnicy Spółki potwierdzili wolę i możliwość kontynuowania finansowego wsparcia działalności Spółki, ponadto w roku 2024 planowane jest zakończenie pierwszego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego i sprzedaż lokali niemieszkalnych. W związku z powyższym Zarząd sporządził sprawozdanie finansowe, przy założeniu kontynuacji działalności.
- 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 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 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 trwale, wartości niematerialne i prawne

Środki trwale 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.

Wprowadzenie (cd.)

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

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 trwale 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 używania, 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).

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 używania 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 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.

Wprowadzenie (cd.)

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

j) Sposób ustalania wyniku finansowego

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji kalkulacyjnej.

k) Inne informacje

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

Michał Gašior
Członek Zarządu

Krzysztof Gronczewski
Członek Zarządu

Izabela Grela

Osoba, której powierzono

prowadzenie ksiąg rachunkowych

BILANS

	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
Aktywa trwałe	-	-
Wartości niematerialne i prawne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Należności długoterminowe	-	-
Inwestycje długoterminowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Aktywa obrotowe	36 371 348,06	18 756 187,53
Zapasy	34 131 981,01	17 064 804,23
Półprodukty i produkty w toku	32 592 711,46	17 064 804,23
- obiekty w zabudowie	13 444 657,00	13 444 657,00
Zaliczki na dostawy i usługi	1 539 269,55	-
Należności krótkoterminowe	23 357,26	1 497,31
Należności od pozostałych jednostek	23 357,26	1 497,31
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	13 590,96	1 340,00
- do 12 miesięcy	13 590,96	1 340,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 766,30	157,31
Inne	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	2 016 009,79	1 464 885,99
Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 016 009,79	1 464 885,99
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 016 009,79	1 464 885,99
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 016 009,79	1 464 885,99
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	200 000,00	225 000,00
Aktywa razem	36 371 348,06	18 756 187,53

Michał Gašior
Członek Zarządu

Krzysztof Gronczewski
Członek Zarządu

Izabela Grela

Osoba, której powierzono

prowadzenie ksiąg rachunkowych

BILANS (cd.)

	31.12.2023 zł	31.12.2022 zł
PASYWA		
Kapitał własny	-1 078 762,02	- 262 722,98
Kapitał zakładowy	5 000,00	5 000,00
Strata z lat ubiegłych	-267 722,98	-
Strata netto	-816 039,04	-267 722,98
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	37 450 110,08	19 018 910,51
Rezerwy na zobowiązania	-	
Zobowiązania długoterminowe	901 824,66	5 783 368,50
Wobec pozostałych jednostek	901 824,66	5 783 368,50
- kredyty i pożyczki	901 824,66	5 783 368,50
Zobowiązania krótkoterminowe	36 548 285,42	13 235 542,01
Wobec pozostałych jednostek	36 548 285,42	13 235 542,01
kredyty i pożyczki	3 320 530,14	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 163 835,60	9 491 807,81
Inne zobowiązania finansowe	215 342,47	215 342,47
Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	546 776,60	279 471,11
- do 12 miesięcy	546 776,60	279 471,11
Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	18 198 279,65	2 085 427,60
		125 774,00
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	164 358,00	
Inne	939 162,96	1 037 719,02
Pasywa razem	36 371 348,06	18 756 187,53

Michał Gąsior
Członek Zarządu

Krzysztof Gronczewski
Członek Zarządu

Izabela Grela

Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	1.01.2023 -31.12.2023 zł	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	770 596,83	216 403,54
Koszty ogólnego zarządu	87 148,10	63 546,72
Strata ze sprzedaży	-857 744,93	-279 950,26
Pozostałe przychody operacyjne	41 730,07	12 290,34
Inne przychody operacyjne	41 730,07	12 290,34
Pozostałe koszty operacyjne	1,21	-
Inne przychody operacyjne	1,21	-
Strata z działalności operacyjnej	-816 016,07	-267 659,92
Przychody finansowe	-	-
Koszty finansowe	22,97	63,06
Inne	22,97	63,06
Strata brutto	-816 039,04	-267 722,98
Podatek dochodowy	-	-
Strata netto	-816 039,04	-267 722,98

Michał Gąsior
Członek Zarządu

Krzysztof Gronczewski
Członek Zarządu

Izabela Grela
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Kursy wymiany walut obcych

	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu		
Kurs wymiany USD na PLN	3,9350	4,4018
Kurs wymiany EUR na PLN	4,3480	4,6899

2. Wartości niematerialne i prawne - nie wystąpiły

3. Rzeczowe aktywa trwale - 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 1.01.2023	17 064 804,23
Zwiększenia	15 527 907,23
- roboty budowlane,	11 769 405,58
- prace projektowe,	19 511,11
- prace archeologiczne,	-
- koszty finansowania dłużnego,	2 789 094,64
- koszty bezpośrednie,	949 895,90
Zmniejszenie	-
Stan na 31.12.2023	32 592 711,46

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

Starosta Mragowski 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 32 592 711,46 zł.

7. Należności długoterminowe - nie wystąpiły.

8. Długoterminowe aktywa finansowe – nie wystąpiły.

9. Rozliczenia międzyokresowe czynne.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wyniosły 200 000,00 zł i jest to dyskonto z tytułu emisji obligacji serii A i serii B.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

10. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2023 r. składał się z 100 równych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Na dzień 31 grudnia 2023 r. współnikiem Spółki był:

Nazwa wspólnika	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 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.
- Umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie udziałów
- Porozumienie w sprawie warunków emisji Obligacji Serii A

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 i zgodnie z uchwałą nr 3 z dnia 31 maja 2023 r. strata netto zostanie pokryta zyskami z lat przyszłych.
- Strata netto za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. wyniosła 816 039,04 zł. Zarząd proponuje pokryć stratę za rok sprawozdawczy zyskami wypracowanymi w latach następnych.

12. Finansowe zobowiązania – struktura czasowa według terminu zapadalności

	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	zł	zł
• do 1 roku	3 320 530,14	-
• powyżej 1 roku do 3 lat	901 824,66	5 783 368,50
• powyżej 3 do 5 lat	-	-
	<u>17 386 190,40</u>	<u>5 783 368,50</u>

13. Ważniejsze zobowiązania finansowe – charakterystyka instrumentów finansowych

Zobowiązania wykazane w bilansie na koniec okresu sprawozdawczego, dotyczą pożyczek zaciągniętych i wyemitowanych obligacji serii A i B.

- a) Na dzień sprawozdawczy zobowiązanie z tytułu pożyczek wynosiło 4 222 354,80 zł, w tym kapitał 3 200 000,00 zł. z terminem spłaty:
- do 31 grudnia 2023 r. kwota 3 320 530,14 zł
 - do 31 grudnia 2024 r. kwota 901 824,66 zł

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

- b) 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 ustalono:
- do 21 czerwca 2023 w oparciu o rynkową stawkę 3M Wibor powiększoną o marżę w wysokości 7,63%.
 - od 21 czerwca 2023 w oparciu o stałą stopę procentową.
- c) W dniu 23 czerwca 2023 r. Spółka wyemitowała 35 obligacji serii B o wartości nominalnej 105 000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 3 675 000,00 zł. Oprocentowane obligacji ustalono w oparciu o stałą stopę procentową.

Termin wykupu obligacji przypada na dzień 30 grudnia 2024 r.

Zobowiązanie z tytułu emisji obligacji wynosi 13 163 835,60 zł, w tym odsetki naliczone na dzień 31 grudnia 2023 r. w kwocie 38 835,60 zł.

Umowne odsetki za kwartalne okresy odsetkowe w roku obrotowym były wypłacane w umownych terminach.

Środki z pożyczek i emisji obligacji zostały przeznaczone na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, który realizowany jest w Mikołajkach, w województwie warmińsko mazurskim.

Informację o zabezpieczeniach udzielonych z tytułu zaciągnięcia zobowiązań przedstawiono w nocie 15 poniżej.

14. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka jest emitentem Obligacji imiennych na podstawie ustanowionego w dniu 21 grudnia 2021 r. oraz zmienionego w dniu 22 czerwca 2023 przez Spółkę Programu Emisji Obligacji do kwoty 14 700 000,00 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.

Spółka wyemitowała:

- w dniu 21 grudnia 2021 roku 90 Obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 9 450 000, 00 zł.
- w dniu 22 czerwca 2023 roku 35 Obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 3 675 000, 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	29 400 000,00

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka posiadała zobowiązania warunkowe oraz udzielone gwarancje i poręczenia związane z emisją Obligacji serii A i B na kwotę 13 125 000 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

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

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 2 477 244,64 zł i zostały odniesione na zwiększenie kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego.

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

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

	1.01.2023- 31.12.2023	12.07.2021- 31.12.2022
	zł	zł
a) amortyzacja,	-	-
b) zużycie materiałów i energii,	-	52,20
c) usług obcych,	856 62,93	272 730,49
d) podatków i opłat,	652,00	1 350,19
e) wynagrodzeń,	-	-
f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,	-	-
g) pozostałe koszty rodzajowe	450,00	5 817,38
	<u>857 744,93</u>	<u>279 950,26</u>

19. Zatrudnienie

W okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 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 w wysokości 311 850 zł

21. Podatek dochodowy za rok obrotowy

	1.01.2023 - 31.12.2023	
	Wartość	
	Razem:	z innych źródeł
A. Zysk/strata brutto	-816 039,04	-816 039,04
B. Przychody zwolnione z opodatkowania(trwałe 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: Koszty niestanowiące kosztów uzyskania	-	-
E. przychodów(trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)w tym:	1,21	1,21
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	17 000,00	17 000,00
G. Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	-17 000,00	-17 000,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

	STRATA PODATKOWA ROKU BIEŻĄCEGO	-816 037,83	-816 037,83
H.	Strata z lat ubiegłych, w tym:	-	-
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-	-
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	-
K.	Podatek dochodowy	-	-

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

	31.12.2023 zł	31.12.2022 zł
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 926 467,68	1 464 605,50
Środki pieniężne na rachunku bankowym VAT	89 542,11	280,49
	<u>2 016 009,79</u>	<u>1 464 885,99</u>
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	<u>2 016 009,79</u>	<u>1 464 885,99</u>

24. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 12 lutego 2024 r. Spółka spłaciła zobowiązanie z tytułu zaciągniętych pożyczek w wysokości 1 400 000 zł, natomiast w dniu 1 marca 2024 r. Spółka wyemitowała 15 obligacji serii C o wartości nominalnej 1 575 000 zł. Trwający kryzys wywołany 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 2023, 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 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

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:

	2023 zł	2022 zł
Badanie rocznego sprawozdania finansowego	17 000,00	17 000,00
	<u>17 000,00</u>	<u>17 000,00</u>

29. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

	2023 zł	2022 zł
Koszty w okresie obrotowym, aktywowane na projekt, w tym:		
Vista Capital S.A.	780 000,00	235 000,00
	<u>780 000,00</u>	<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. Objasnienia do rachunku zysków i strat	3-5, 7, 9-12
Ustęp IV. Wyjasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych	1
Ustęp VI. Objasnienie niektórych szczególnych zdarzeń	1, 3-4
Ustęp VII. Objasnienia dotyczace jednostek wchodzacych w sklad grup kapitalowych	1-6
Ustęp VIII. Informacje o polaczeniu spolek	1-2
Ustęp IX. Wyjasnienia powaznych zagrozen dla kontynuacji dzialalnosci.	1