

SP Mikołajki Sp. z o.o.

KRS Nr 0000911506

NIP: 8943170659

REGON:389488827

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.

**Sprawozdanie finansowe za okres
od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 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 2024 r. oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 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 niezmnieszonym 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 2024 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 62 405 653,06 zł ..	6
3. Rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 wykazujący stratę netto 1 174 745,35 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, 30 maj 2025 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.
- 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. W dniu 24 kwietnia 2025 r. Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki podjęło uchwałę nr 1 w związku z faktem, że bilans na dzień 31 grudnia 2024 roku sporządzony przez Zarząd Spółki wykazuje stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego stosownie do treści art. 233 k.s.h. postanawia o dalszym istnieniu Spółki.
- c) Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 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).

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 zdanego 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.

Wprowadzenie (cd.)

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

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.

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 Gąsior
Członek Zarządu

Krzysztof Gronczewski
Członek Zarządu

Izabela Grela

Osoba, której powierzono

prowadzenie ksiąg rachunkowych

BILANS

	31.12.2024	31.12.2023
	zł	zł
Aktywa trwałe	-	-
Wartości niematerialne i prawne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Należności długoterminowe	-	-
Inwestycje długoterminowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Aktywa obrotowe	62 405 653,06	36 371 348,06
Zapasy	55 168 186,60	34 131 981,01
Półprodukty i produkty w toku	55 008 616,20	32 592 711,46
- obiekty w zabudowie	13 444 657,00	13 444 657,00
Zaliczki na dostawy i usługi	159 570,40	1 539 269,55
Należności krótkoterminowe	80 707,61	23 357,26
Należności od pozostałych jednostek	80 707,61	23 357,26
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	40 593,72	13 590,96
- do 12 miesięcy	40 593,72	13 590,96
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	20 553,89	9 766,30
Inne	19 560,00	-
Inwestycje krótkoterminowe	7 090 623,85	2 016 009,79
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 090 623,85	2 016 009,79
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 090 623,85	2 016 009,79
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 090 623,85	2 016 009,79
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	66 135,00	200 000,00
Aktywa razem	62 405 653,06	36 371 348,06

Michał Gašior
Członek Zarządu

Krzysztof Gronczewski
Członek Zarządu

Izabela Grela

Osoba, której powierzono

prowadzenie ksiąg rachunkowych

BILANS (cd.)

	31.12.2024 zł	31.12.2023 zł
PASYWA		
Kapitał własny	-2 253 507,37	-1 078 762,02
Kapitał zakładowy	5 000,00	5 000,00
Strata z lat ubiegłych	-1 083 762,02	-267 722,98
Strata netto	-1 174 745,35	-816 039,04
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	64 659 160,43	37 450 110,08
Rezerwy na zobowiązania	-	-
Zobowiązania długoterminowe	14 700 000,00	901 824,66
Wobec pozostałych jednostek	14 700 000,00	901 824,66
- kredyty i pożyczki	-	901 824,66
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14 700 000,00	-
Zobowiązania krótkoterminowe	49 959 160,43	36 548 285,42
Wobec pozostałych jednostek	49 959 160,43	36 548 285,42
kredyty i pożyczki	3 224 928,08	3 320 530,14
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5 080 959,80	13 163 835,60
Inne zobowiązania finansowe	-	215 342,47
Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 057 081,32	546 776,60
- do 12 miesięcy	2 057 081,32	546 776,60
Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	37 668 015,01	18 198 279,65
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	485 173,00	164 358,00
Inne	1 443 003,22	939 162,96
Pasywa razem	62 405 653,06	36 371 348,06

Michał Gašior
Członek Zarządu

Krzysztof Gronczewski
Członek Zarządu

Izabela Grela

Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	1.01.2024 -31.12.2024 zł	1.01.2023 -31.12.2023 zł
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi,	-	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-	-
Koszty sprzedaży	1 073 252,38	770 596,83
Koszty ogólnego zarządu	118 776,06	87 148,10
Strata ze sprzedaży	-1 192 028,44	-857 744,93
Pozostałe przychody operacyjne	185 694,59	41 730,07
Inne przychody operacyjne	185 694,59	41 730,07
Pozostałe koszty operacyjne	168 399,47	1,21
Inne przychody operacyjne	168 399,47	1,21
Strata z działalności operacyjnej	-1 174 733,32	-816 016,07
Przychody finansowe	-	-
Koszty finansowe	12,03	22,97
Inne	12,03	22,97
Strata brutto	-1 174 745,35	-816 039,04
Podatek dochodowy	-	-
Strata netto	-1 174 745,35	-816 039,04

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

	31.12.2024	31.12.2023
	zł	zł
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu		
Kurs wymiany USD na PLN	4,1012	3,9350
Kurs wymiany EUR na PLN	4,2730	4,3480

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

	Nieruchomości turystyczne
Stan na 1.01.2024	32 592 711,46
Zwiększenia	22 435 322,55
- roboty budowlane,	16 339 596,42
- prace projektowe,	525 494,00
- prace archeologiczne,	300 000,00
- koszty finansowania dłużnego,	3 692 327,01
- koszty bezpośrednie,	1 558 487,31
Zmniejszenie	-
Stan na 31.12.2024	55 008 616,20

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 wydając Decyzję nr 9/2022/Mki, realizacja pozwolenia na budowę stanowi I Etap przedsięwzięcia budowlanego. W dniu 12 września 2024 r. Spółka uzyskała kolejną Decyzję nr 279/2024/Mki stanowiącą pozwolenie na budowę dwudziestu trzech jednolokalowych budynków usług turystycznych z urządzeniami budowlanymi, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. Przedsięwzięcie Budowlane realizowane jest nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o nr 1432/8 dla której Sąd Rejonowy w Mragowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OL1M/000238642/2.

Na dzień sprawozdawczy nakłady na Projekt deweloperski wyniosły 55 008 616,20 zł.

7. Należności długoterminowe - nie wystąpiły.

8. Długoterminowe aktywa finansowe – nie wystąpiły.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

9. Rozliczenia międzyokresowe czynne.

	31.12.2024	31.12.2023
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne	zł	zł
Dyskonto z tytułu emisji obligacji	50 000,00	200 000,00
Oplacone ubezpieczenia	16 135,00	-
	<u>66 135,00</u>	<u>200 000,00</u>

10. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2024 r. składał się z 100 równych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Na dzień 31 grudnia 2024 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
	<u>100</u>	<u>5 000,00</u>		<u>100</u>

Kapitał zakładowy został w całości opłacony.

W celu zabezpieczenia wykupu Obligacji Serii A,B,C i D wyemitowanych przez SP Mikołajki sp. z o.o. w okresie od 21 grudnia 2021 r. do 31 grudnia 2024 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 udziałów na zabezpieczenie spłaty Wierzytelności z tytułu wyemitowanych obligacji.

11. Wynik finansowy netto

- Strata netto za rok obrotowy od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 r. wyniosła 816 039,04 zł i zgodnie z uchwałą nr 3 z dnia 28 czerwca 2024 r. strata netto zostanie pokryta zyskami z lat przyszłych.
- Strata netto za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. wyniosła 1 174 745,35 zł. Zarząd proponuje pokryć stratę za rok sprawozdawczy zyskami wypracowanymi w latach następnych.

12. Finansowe zobowiązania – struktura czasowa według terminu zapadalności

	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	zł	zł
• do 1 roku	8 305 887,88	16 484 365,74
• powyżej 1 roku do 3 lat	14 700 000,00	901 824,66
• powyżej 3 do 5 lat	-	-
	<u>23 005 887,88</u>	<u>17 386 190,40</u>

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

13. Ważniejsze zobowiązania finansowe – charakterystyka instrumentów finansowych

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

- a) Na dzień sprawozdawczy zobowiązanie z tytułu pożyczek wynosiło 3 224 928,08 zł, w tym kapitał 1 800 000,00 z terminem spłaty do 31 grudnia 2025 r.
- b) W ramach programu emisji obligacji własnych Spółka wyemitowała :
 - w dniu 21 grudnia 2021 r. 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 .
 - od 21 czerwca 2023 w oparciu o stałą stopę procentową.
 - W dniu 23 czerwca 2023 r. 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.
 - dniu 29 lutego 2024 r. 15 obligacji serii C o wartości nominalnej 105 000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 1.575 000,00 zł. Oprocentowane obligacji ustalono w oparciu o stałą stopę procentową.
 - w dniu 18 września 2024 r. 50 obligacji serii D o wartości nominalnej 100 000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 5 000 000,00 zł. Oprocentowane obligacji ustalono w oparciu o stałą stopę procentową. Termin wykupu ustalono na 28 lutego 2025 r.

Termin wykupu obligacji A,B i C przypada na dzień 30 grudnia 2026 r.

Zobowiązanie na dzień 31 grudnia 2024 r. z tytułu emisji obligacji wynosi 19 780 959,80 zł, w tym odsetki naliczone na dzień 31 grudnia 2024 r. w kwocie 80 959,80 zł.

Umowne odsetki za kwartalne okresy odsetkowe w roku obrotowym były wypłacane w ustalonych 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. Programu Emisji Obligacji, który następnie został przez Spółkę zmieniony w dniu 22 czerwca 2023 oraz w dniu 18 września 2024 r. poprzez rozszerzenie Programu emisji obligacji do czterech serii. Seria A,B i C obejmuje 140 obligacji o wartości 105 000,00 zł każda, czwarta seria dotyczy emisji 50 obligacji serii D o wartości nominalnej 100 000,00 zł każda. Nabywcą obligacji w ramach Programu TYR Private Debt Rynku Nieruchomości FIZAN z siedzibą w Warszawie.

W dniu 9 grudnia 2024 r. Spółka podpisała z Obligatariuszem Porozumienie w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji imiennych serii A, B, C i D w zakresie zmiany wypłaty oprocentowania i daty wykupu obligacji.

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.

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.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

15. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Rodzaj zobowiązania	Wierzyciel	Rodzaj zabezpieczonego majątku	Wartość zastawionego majątku
Obligacje serii A,B,C i D	Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o.	hipoteka	21 420 000,00

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka posiadała zobowiązania warunkowe oraz udzielone gwarancje i poręczenia związane z emisją Obligacji serii A,B, C i D na kwotę 39 900 000 zł.

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Imiennych stanowiący załącznik do uchwały zarządu Spółki nr 2/12/2021 z dnia 21 grudnia 2021 r. zmieniony w dniu 22 czerwca 2023 oraz w dniu 18 września 2024 r. poprzez rozszerzenie Programu emisji obligacji do czterech serii i Porozumienia z dnia 9 grudnia 2024, na podstawie Umowy o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń, zastawu i hipoteki zawartej przez Spółkę z 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 3 692 327,01 zł i odniesione zostały na zwiększenie kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego.

17. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów – 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:

	1.01.2024- 31.12.2024 zł	1.01.2023- 31.12.2023 zł
a) amortyzacja,	-	-
b) zużycie materiałów i energii,	747,53	-
c) usług obcych,	1 191 280,91	856 642,93
d) podatków i opłat,	-	652,00
e) wynagrodzeń,	-	-
f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,	-	-
g) pozostałe koszty rodzajowe	-	450,00
	1 192 028,44	857 744,93

19. Zatrudnienie

W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 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 313 200 zł

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

21. Podatek dochodowy za rok obrotowy

	1.01.2024 - 31.12.2024		
	Wartość		
	Razem:	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
A. Zysk/strata brutto	-1 174 745,35	-	-1 174 745,35
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:	-	-	-
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów(trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)w tym:	0,01	-	0,01
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku,	18 000,00	-	18 000,00
G. Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych,	-17 000,00	-	-17 000,00
STRATA PODATKOWA ROKU BIEŻĄCEGO	-1 173 745,34		-1 173 745,34
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

	31.12.2024	31.12.2023
	zł	zł
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	7 090 623,85	1 926 467,68
Środki pieniężne na rachunku bankowym VAT	-	89 542,11
	7 090 623,85	2 016 009,79
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	7 090 623,85	2 016 009,79

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

24. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28 lutego 2025 r. Spółka spłaciła zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji serii D.

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 2024, 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 2024 r. do 31 grudnia 2024 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.

28. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

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

	2024 zł	2023 zł
Badanie rocznego sprawozdania finansowego	18 000,00	17 000,00
	<u>18 000,00</u>	<u>17 000,00</u>

29. Transakcje z jednostkami powiązanymi

	2024 zł	2023 zł
Koszty w okresie obrotowym, aktywowane na projekt, w tym:		
Vista Capital S.A.	960 000,00	780 000,00
	<u>960 000,00</u>	<u>780 000,00</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. Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych	1
Ustęp VI. Objasnienie niektórych szczególnych zdarzeń	1, 3-4

Ustęp VII. Objasnienia 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