

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

### **INSBUD WARSZAWA SPÓŁKA AKCYJNA**

**z działalności w 2022**

**W załączeniu:**

- 1. Sprawozdanie Zarządu Spółki**
- 2. Bilans**
- 3. Rachunek zysków i strat**
- 4. Rachunek przepływów pieniężnych**
- 5. Zestawienie zmian w kapitale /funduszu/ własnym**
- 6. Informacja dodatkowa**

**Warszawa dnia 16 maja 2023**

---

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

### INSBUD WARSZAWA Spółka Akcyjna

#### z działalności Spółki w 2022 r.

Zgodnie z :

- art. 393 ust.1 Ustawy z dnia 15 września 2000r - Kodeks Spółek Handlowych ( Dz.U. z dnia 12 lipca 2022r. poz. 1467 )
- art. 49 Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości ( Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) .
- Statutu Spółki Akcyjnej INSBUD WARSZAWA z siedzibą w Warszawie,

Zarząd Spółki przedkłada sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrachunkowym 2022.

Sprawozdanie jest opisowym uzupełnieniem bilansu, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych oraz informacji dodatkowej za 2022 rok.

#### *Dane podstawowe o Spółce;*

Spółka pod firmą **INSBUD WARSZAWA SPÓŁKA AKCYJNA** , powstała na mocy Umowy Spółki z dnia 16 Marca 1994 roku sporządzonej w formie Aktu Notarialnego przez Notariusz Czesławę Kołcun . Rep. A nr 2560/94.

Spółka używa skrótu : **INSBUD Warszawa S.A.**

Siedzibą Spółki jest miasto stołeczne Warszawa.  
Adres : **ul. J.P. Woronicza 15, 02-625 Warszawa**

Dane rejestracyjne

Statystyczny numer ewidencyjny REGON: 010707080

Numer identyfikacji podatkowej NIP: 118-00-62-456

Postanowieniem z dnia 22 listopada 2001 roku pod sygn. Akt WA. XX Ns - REJ.KRS/10080/01/578 wydanym przez Sąd Rejonowy dla m.st. W-wy XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Spółka została zarejestrowana pod numerem 0000064607.

Spółka posiada adres [www.insbuds.pl](http://www.insbuds.pl) na stronach których publikowane są sprawozdania oraz najważniejsze sprawy związane z bieżącym funkcjonowaniem spółki.

### ***Władze Spółki;***

Założyciele Spółki, w założycielskim Akcie Notarialnym, stanowisko Prezesa Zarządu Spółki powierzyli Mieczysławowi Maliszewskiemu który stanowisko to piastuje do dnia dzisiejszego.

Mimo tego iż zgodnie z § 18 pkt. 3 Statutu Spółki Kadencja Prezesa Spółki trwa 3 lata jest ona systematycznie przedłużana przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Kadencja Prezesa Spółki zgodnie z wymienionymi zapisami Statutu wygasła w 2021 roku, ale ponieważ;

- W roku 2021 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło zamknąć obrady Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 12 lipca 2021 roku i otwartego w dniu 30 lipca 2021 roku po przerwie i zobowiązać Zarząd do ponownego zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia.
- W roku 2022 Uchwałą Nr 2/09/2022 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30 września 2022 r. ogłoszono przerwę w obradach do dnia 14 grudnia 2022 roku, a następnie Uchwałą Nr 1 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 14 grudnia 2022 roku ogłoszono przerwę w obradach do dnia 30 marca 2023r.

Kadencja Prezesa Spółki jest automatycznie przedłużana do czasu kolejnych wyborów.

### ***Struktura kapitałowa na dzień 31 grudnia 2022 r.;***

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 100 000,00 złotych i dzieli się na 11 000 akcji po 100 złotych każda.



Akcje w kapitale zakładowym posiada 11 osób fizycznych i osoba prawna Colin Investments sp. z o.o.

### ***Rada Nadzorcza;***

Na dzień 31 grudnia 2022r skład Rady Nadzorczej był następujący :

Barbara Baszyńska - Przewodnicząca Rady  
Andrzej Grudziński - Sekretarz Rady

Rada podjęła uchwałę Nr 1 / 21 z dnia 15 czerwca 2021 roku , że do chwili wyboru nowego przewodniczącego Rady na najbliższym posiedzenia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, Rada będzie pracowała w składzie dwuosobowym.

Z uwagi na skargi jakie do Sądu Gospodarczego w Warszawie składali poszczególni Akcjonariusze Spółki między innymi na brak pełnego składu Rady Nadzorczej , Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wszczął postępowanie, Wa XII Nr Rej KRS 39189/21/943. Na mocy tego postępowania;

1. W dniu 19 listopada 2021 r postanowieniem Sądu Spółka zapłaciła grzywnę w wysokości 1000 zł wraz z wezwaniem do złożenia wniosku o zmianę wpisu w rejestrze przedsiębiorców w zakresie wykreślenia ze składu rady nadzorczej Tadeusza Romanowskiego.
2. W dniu 9 grudnia 2021 r postanowieniem Sądu Spółka zapłaciła grzywnę w wysokości 5000 zł wraz z wezwaniem do złożenia wniosku o zmianę wpisu w rejestrze przedsiębiorców w zakresie wykreślenia ze składu rady nadzorczej Tadeusza Romanowskiego.
3. W dniu 28 kwietnia 2022 roku Akcjonariusz Spółki składa ponownie skargę do Sądu Gospodarczego na działalność Spółki , w tym na brak rejestru akcjonariuszy oraz brak Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.

-W odpowiedzi na w/w skargę , w dniu 9 maja 2022 roku Postanowieniem WA XIII NsRejKRS 39189/21/943 Sąd nałożył na Spółkę grzywnę w wysokości 8000 zł.

- W odpowiedzi na w/w skargę , w dniu 28 czerwca 2022 r postanowieniem Sądu Spółka zapłaciła grzywnę w wysokości 12 000 zł wraz z wezwaniem do złożenia

wniosku o zmianę wpisu w rejestrze przedsiębiorców w zakresie wykreślenia ze składu Rady Nadzorczej Tadeusza Romanowskiego.

- W odpowiedzi na w/w skargę , w dniu 30 sierpnia 2022 r postanowieniem Sądu Spółka zapłaciła grzywnę w wysokości 15 000 zł wraz z wezwaniem do złożenia wniosku o zmianę wpisu w rejestrze przedsiębiorców w zakresie wykreślenia ze składu Rady Nadzorczej Tadeusza Romanowskiego.

4. W dniu 5 października 2022 roku ten sam Akcjonariusz Spółki składa ponownie skargę do Sądu Gospodarczego na działalność Spółki , w tym na brak rejestru akcjonariuszy, brak Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz wniosek o ustanowienie kuratora dla Spółki.

- W dniu 13 października 2022 roku Postanowieniem WA XIII Ns-Rej.KRS /046513/22/491 Sąd wykreślił zmarłego członka Rady Nadzorczej.

- W odpowiedzi na w/w skargę , w dniu 19 października 2022 roku Postanowieniem WA XIII Ns-Rej.KRS /4882/22/782 Sąd wydał postanowienie stwierdzające brak podstaw do wszczęcia postępowania o rozwiązanie Spółki INSBUD WARSZAWA S.A. bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego. Postanowienie to jest odpowiedzią na wniosek Akcjonariusza z dnia 5 października 2022r.

5. W dniu 8 grudnia 2022 roku ten sam Akcjonariusz Spółki składa ponownie skargę do Sądu Gospodarczego na działalność Spółki , powołując się na własny wniosek z dnia 5 października 2022 roku.

6. W dniu 30 listopada 2022 roku grupa 4 Akcjonariuszy składa do Sądu Gospodarczego wniosek o ustanowienie Kuratora Spółki z uwagi na brak rejestru akcjonariuszy, brak Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy .

- W odpowiedzi na w/w skargę , w dniu 6 lutego 2023 roku Zarządzeniem WA XIII NsRejKRS60108/22/359 Sąd zwrócił wniosek Akcjonariuszy jako złożony z pominięciem systemu teleinformatycznego oraz braku opłaty jak też zwrócił uwagę iż wniosek o ustanowienie kuratora, złożony przez innego Akcjonariusza , podlegał rozstrzygnięciu i stan faktyczny nie uległ zmianie.



### ***Przedmiot działalności;***

Przedmiotem działalności Spółki zgodnie ze statutem jest,

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- zarządzanie i kierowanie w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.

W zakresie powyższych danych w roku obrotowym 2022 zmiany nie nastąpiły.

### ***Wyniki finansowe;***

Na dzień 31.12.2022 r. sporządzone sprawozdanie finansowe wykazało zysk netto w wysokości 766 847,74 zł.

Podstawowe wielkości ekonomiczne przedstawiają się następująco:  
przychody ogółem 9 285 118 , 20 zł , koszty ogółem 8 518 270 , 46 zł .

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w 2022 roku wyniosły kwotę 7 445 552 , 11 zł.

Na kwotę tą składają się :

czynsze z tytułu najmu lokalu mieszkalnego , lokali usługowych oraz miejsc postojowych i pomieszczeń gospodarczych w lokalach garażach, wynajmu domków letniskowych we wsi Piasutno, a także wynagrodzenie jakie otrzymuje Spółka zgodnie z zawartymi umowami na obsługę spółek - 1 344 085 , 76 zł.

Oraz

Kwota 6 100 000,00 zł uzyskana ze sprzedaży inwestycji przy ul. Bobrowieckiej 11 i 11 a w Warszawie.

### ***Głównymi kosztami w działalności Spółki były;***

1. Koszt wartości sprzedanej inwestycji – 6 100 000 , 00 zł.

Wartość sprzedanej inwestycji jest równa zyskowi ze sprzedaży z uwagi na dokonywanie w minionych okresach sprawozdawczych odpisów aktualizujących wartości towarów do ceny netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży.

2. Koszt 2 294 735 , 25 zł jest kosztem rocznej działalności Spółki i jak wynika ze sprawozdania finansowego porównywalny z kosztami tego rodzaju w roku 2021.

W roku 2022 działania Zarządu Spółki były ukierunkowane na uzyskanie przychodów w rozmiarach zapewniających regulowanie bieżących zobowiązań finansowych, mających na celu zabezpieczenie stabilnego funkcjonowania Spółki zwłaszcza w obliczu stałego wzrostu cen towarów i usług , oraz pozyskanie środków na cele przyszłych inwestycji lub wypłatę dywidend Akcjonariuszom.

Wysiłkami Zarządu Spółki , w wyniku wielopłaszczyznowej działalności w roku 2022 po przeszło 20 latach Spółka uzyskała zaświadczenia o samodzielności 4 lokali garażowych i jednocześnie dla wymienionych lokali zostały założone Księgi Wieczyste.

Działania te umożliwiły swobodny obrót gospodarczy stanowiskami postojowymi oraz pomieszczeniami gospodarczymi znajdującymi się w tych lokalach, oraz ostatecznie przeniesienie udziałów tym klientom którzy nabyli je w formie umów cywilno- prawnych w latach minionych.

W chwili obecnej trwają prace mające na celu uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali oraz założenie Ksiąg wieczystych dla 3 innych lokali garażowych.

Działania te umożliwiają ograniczenie kosztów Spółki z tytułu utrzymania tych lokali w tym opłat podatkowych przy jednoczesnym zwiększeniu dochodów z tytułu sprzedaży.

Narastająca inflacja jest efektem minionego okresu pandemii Covid 19 oraz wybuchem działań wojennych w Ukrainie.

Obydwa te czynniki zewnętrzne mają bezpośredni wpływ na funkcjonowanie gospodarki krajowej a tym samym powstawanie zagrożeń w wielu obszarach działalności podmiotów gospodarczych.

W roku 2022 odnotowany został wzrost kosztów związanych z bezpośrednim utrzymaniem lokali mieszkalnych , użytkowych oraz pomieszczeń gospodarczych i lokali garażowych.

Wynika to ze znacznych wzrostów cen energii elektrycznej oraz cen dostaw ciepła i innych usług.



W związku z inflacją i związaną z nią groźbą recesji które może powodować ograniczenia działalności gospodarczej, Zarząd Spółki jest w stałym kontakcie z najemcami w celu bieżącego monitorowania ich kondycji finansowej a tym samym terminowości ponoszonych opłat.

Ponadto Zarząd realizuje rozpoczęte w minionym okresie działania mające na celu kumulację środków finansowych na zabezpieczenie przyszłych inwestycji.

Mimo trudnej opisanej wyżej sytuacji gospodarczej na otaczającym Spółkę rynku, Zarząd dołożył należytych starań aby utrzymać stały wysoki poziom wynajmu posiadanych nieruchomości, w tym zmieniono wszystkie umowy najmu z naniemieniem dodatkowego zapisu o dwukrotnej w ciągu roku waloryzacji kwoty czynszu.

### ***Kapitał własny;***

Majątek Spółki finansowany jest w 128,82 % kapitałami własnymi co stanowi najbardziej stabilną podstawę finansowania działalności gospodarczej.

Na dzień 31.12.2022r. Spółka dysponowała kapitałem /funduszem/ własnym w kwocie 20 353 197,25 zł. ( wzrost o 3,91 % w stosunku do 2021 roku )  
w tym :

- kapitał akcyjny Spółki wynosi 1.100.000,00 zł na który składa się z 11.000 akcji imiennych o wartości nominalnej 100,00 zł każda;
- kapitał zapasowy w kwocie 26 311 189,12 zł utworzony zgodnie z Statutem;
- kapitał rezerwowy w kwocie 500 000 zł utworzony zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy na wykup akcji własnych Spółki.
- niepodzielony wynik finansowy lat ubiegłych - strata 8 324 839,61 zł.
- zysk netto z roku bieżącego 766 847,74 zł.



## ZESTAWIENIE

Istotnych wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczno-finansową jednostki.

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy	Rok obrotowy
I.	Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021
1	Złota reguła bilansowa $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	128,82	125,18
2	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	68,07	60,63
II.	Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021
3	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	3,30	-7,64
4	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny} \times 100}$	15-25	procent	3,77	-10,07
III	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021
	Wskaźnik płynności finansowej $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	2,75	1,97
6	Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej należności z tyt. dostaw i usług / zobowiązania z tyt. dostaw i usług	1,0	krotność	2,52	13,82
IV.	Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021
7	Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	9,26	47
8	Splata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	2,19	25

### ***Sytuacja kadrowa;***

Aktualnie Spółka zatrudnia 4 pracowników na umowę o pracę oraz 1 osobę na podstawie umowy zlecenia.

Spółka planuje utrzymać zatrudnienie na dotychczasowym poziomie, co pozwoli na swobodne gospodarowanie i utrzymanie majątku Spółki oraz prowadzenie bieżącej działalności Spółki.

1 pracownik Spółki korzysta z ochrony pracowników w wieku przedemerytalnym w myśl art. 39 Kodeksu Pracy. Okres ten upływa październiku 2025r.

Ponadto Spółka kontynuuje;

1. umowę ze Spółką MPB Insbud S.A. oraz Colin Investments sp. z o.o. na obsługę organizacyjną, administracyjną i informatyczną tych Spółek.
2. umowę o prowadzenie usług finansowo księgowych z firmą „PHU Anna Czychańska „.
3. umowę o obsługę prawną z Kancelarią Radcy Prawnego Jadwigą Piotrowicz.
4. umowę na prowadzenie elektronicznej księgi akcjonariuszy którą powierzono Domowi Maklerskiemu Q Securites.
5. umowę z kancelarią prawną Radcy Prawnego Jerzego Kopyry w sprawie o odszkodowanie na rzecz osoby fizycznej.
6. umowę – pełnomocnictwo z adwokatem Hubertem Szperlem na reprezentowanie Spółki w sprawach z powództwa osób trzecich.

### ***Działania Spółki w roku 2023;***

W roku 2023 Spółka w dalszym ciągu będzie kontynuować działania związane z pozyskiwaniem nowych klientów na zakup stanowisk postojowych w garażach znajdujących się na terenie zakończonych inwestycji budowlanych przy ul. Belgradzkiej 10 i 12 oraz Woronicza 15, a nadto zawierania aktów notarialnych ostatecznego przeniesienia własności stanowisk postojowych w przypadku umów zawartych w okresie minionym, oraz wykazywała dbałość o ciągłość najmu posiadanych lokali usługowych.

Istotna jest też dbałość o funkcjonowanie należącej do Spółki Bazy turystycznej znajdującej się we wsi Piasutno.

Ponadto Spółka kontynuuje prace związane z przygotowaniem formalno-prawnymi w celu uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali – hal garażowych w zakończonych inwestycjach przy ul. Nowoursynowskiej 145 i Ksawerów 30.



W przypadku inwestycji przy ul. Ksawerów 30 w Warszawie toczy się postępowanie Sądowe o przyjęcie Spółki w poczet członków Spółdzielni Inwalidów Wojennych i Wojskowych z tytułu posiadania lokalu mieszkalnego w tej nieruchomości oraz o podział hali garażowej zgodnie z jego częściowym usytuowaniem w części nieruchomości należącej do tej Spółdzielni.

W przypadku inwestycji przy ul. Nowoursynowskiej 145 w Warszawie prowadzone są czynności zmierzające do przeprowadzenia inwentaryzacji geodezyjnej części podziemnych nieruchomości w celu uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali zawierających pomieszczenia gospodarcze oraz lokalu garaż. Czas trwania tego procesu z uwagi na jego złożoność przewidywany jest na okres najbliższych 2 lat tj. do momentu uzyskania wpisu do Księgi Wieczystej. Dopiero po uzyskaniu wpisu do KW będzie możliwe przenoszenie własności sprzedanych w minionym okresie stanowisk postojowych oraz piwnic.

Spółka nadal kontynuuje działania zmierzające do zakończenia procesu dematerializacji Akcji i utworzenia elektronicznego rejestru akcjonariuszy. W tej sprawie, z uwagi na nowe wymogi formalno-prawne wynikające z nowelizacji Kodeksu Spółek Handlowych dokonano analizy Księgi Akcyjnej w celu uporządkowania serii i numerów poszczególnych Akcji posiadanych przez każdego z Akcjonariuszy.

Wielokrotnie wystosowano pismo do akcjonariuszy w tych sprawach oraz oświadczenie Zarządu informujące imiennie każdego z akcjonariuszy o posiadanej ilości oraz serii i numerach Akcji.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania oświadczenie złożyło 7 z 11 akcjonariuszy. Po uzyskaniu Oświadczeń od wszystkich akcjonariuszy i potwierdzeniu ich zgodności, zostaną one przekazane do Domu Maklerskiego Q Securites celem utworzenia elektronicznego rejestru akcjonariuszy.

Proces ten z uwagi na złożoność wymagał poświęcenia znacznego nakładu pracy oraz konsultacji prawnej i konsultacji z poszczególnymi akcjonariuszami.

Systematyczne i konsekwentne monitorowanie należności, znacząco poprawiło ściągalność należności, w szczególnych przypadkach zlecono kancelarii prawnej wystąpienie z pozwami o zapłatę i egzekucje komornicze należności wobec Spółki.

Zarząd nie przewiduje w 2023 roku zagrożeń dla działalności Spółki i ocenia ryzyko ewentualnych niekorzystnych zmian na rynku jako niskie.



W roku 2023 Zarząd Spółki planuje rozpoczęcie działań mających na celu połączenie Spółki ze Spółką MPB INSBUD Spółka Akcyjna. Działania te wymagają szeregu przygotowań w formie opracowań prawnych, wyceny i określenie rynkowej wartości majątku obu Spółek, a po uzyskaniu wszystkich pozytywnych opinii, uzyskanie w formie uchwał zgody akcjonariuszy obu Spółek na ich połączenie.

Z uwagi na fakt, że w roku 2021 i 2022 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy nie podjęło decyzji, a obrady zostały przerwane, szereg działań należy wstrzymać do roku 2023 tj. do momentu utworzenia i zamknięcia elektronicznego rejestru akcjonariuszy i zamknięcia obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.

### ***Inne informacje;***

1. Spółka nie prowadzi i nie planuje prowadzenia działań z dziedziny badań i rozwoju.
2. Spółka kontynuuje działania zmierzające do wprowadzenia elektronicznego rejestru akcjonariuszy.
3. Spółka nie nabyła akcji własnych.
4. Spółka nie posiada instrumentów finansowych.
5. Spółka nie posiada oddziałów (zakładów).

### ***Zdarzenia po dacie bilansu;***

Przedstawiciel Insbud Warszawa S.A. nadal bierze czynny udział w powołanej przez Zarząd Spółki Colin Investments sp. z o.o. komisji mediacyjnej, powołanej do negocjacji z przedstawicielami m.st. Warszawy w sprawie zamiany gruntów.

### ***Wnioski do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy;***

Rok 2022 był rokiem wyjątkowym zarówno w funkcjonowaniu gospodarki krajowej jak i ogólnoswiatowej.

Trudna sytuacja gospodarcza wywołana najpierw pandemią COVID 19, a następnie wybuchem działań wojennych w Ukrainie, wymagała od Zarządu Spółki konieczności podejmowania szeregu decyzji, których wyniki nie mogły być przewidywalne w żadnym ze znanych dotychczas aspektów gospodarczych.

Konsultowane z Radą Nadzorczą działania okazały się nie tylko skuteczne ale i gwarantujące stabilizację gospodarczą Spółki w przyszłych okresach rozliczeniowych.

Zarząd Spółki pod nazwą INSBUD WARSZAWA S.A. wnosi do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2022 i udzielenie absolutorium wszystkim osobom pełniącym funkcje w Zarządzie oraz Radzie Nadzorczej Spółki.

W roku 2021 upłynęła 3 letnia kadencja Zarządu Spółki.

Biorąc pod uwagę wieloletnie doświadczenie oraz wymierne zasługi jakie osobiście ponosi Prezes Zarządu dla powstania i funkcjonowania Spółki, Zarząd zwraca się do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o przedłużenie kadencji pełnienia funkcji na okres kolejnych 5 lat.

Zarząd wnioskuję też , aby zysk netto wykazany w sprawozdaniu finansowym za rok 2022 została w całości przeznaczony na zwiększenie kapitału zapasowego.

#### ***Zarząd Spółki wnosi o;***

1. Zmianę zapisów Statutu Spółki w zakresie organizacyjnym , zapewniającym lepsze i bardziej sprawne funkcjonowanie Spółki oraz gospodarowanie jej zasobami i perspektywiczne planowanie przyszłych działań poprzez :
  - a. Powierzenie Radzie Nadzorczej Spółki wybór Prezesa Spółki
  - b. Ustanowienie okresu kadencji Prezesa Spółki na okres 5 lat .
2. Przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania.
3. Zatwierdzenie bilansu, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych i informacji dodatkowej za 2022 rok.
4. Zatwierdzenie sposobu pokrycia straty z lat ubiegłych ( 2013 – 2017) w łącznej kwocie 3 441 378 , 64 zł z kapitału zapasowego Spółki zgodnie z § 23 Statutu Spółki. ( straty te nie była objęte uchwałami podczas posiedzeń WZA ).
5. Zatwierdzenie sposobu pokrycia straty za rok 2021 z kapitału zapasowego spółki zgodnie z § 23 Statutu Spółki.
6. Zatwierdzenie sposobu pokrycia błędu podstawowego w kwocie 112 135,97 zł. z kapitału zapasowego Spółki.



7. Udzielenie absolutorium członkom Rady Nadzorczej z wykonania statutowych obowiązków za okres objęty sprawozdaniem.
8. Udzielenie wynagrodzenia Członkom Rady Nadzorczej za wykonywane prace zgodnie z §14 , 15 , 16 , 17 Statutu Spółki w kwocie 2000 zł netto miesięcznie.
9. Powierzenie pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu Spółki na kolejne 5 lat dotychczasowemu Prezesowi Panu Mieczysławowi Maliszewskiemu.

### ***Spółki nieruchomościowe;***

1. Z dniem 1.01.2021 r. do ustawy z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2647 z późniejszymi zmianami ) , oraz ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 z późniejszymi zmianami) – dodano szereg przepisów dotyczących tzw. spółek nieruchomościowych, które będą kontynuowane w roku 2023.

Definicja Spółki nieruchomościowej jest spełniona wówczas gdy;

- (a) Na ostatni dzień poprzedniego roku co najmniej 50 % wartości bilansowej aktywów, bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość bilansowa nieruchomości położonych na terytorium RP.
- (b) Wartość bilansowa tych nieruchomości przekraczała 10 mln. zł.
- (c) W poprzednim roku przychody z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy i innych umów o podobnym charakterze , lub z przeniesienia własności , których przedmiotem są nieruchomości , oraz z tytułu udziału w innych spółkach nieruchomościowych , stanowiły co najmniej 60 % ogółu przychodów.

Spółka Insbud Warszawa S.A. jest pośrednio spółką nieruchomościową o czym świadczy 93,16 procentowe zaangażowanie w kapitale Spółki nieruchomościowej jaką jest Colin Investments sp. z o.o.

Spółka Colin Investments sp. z o.o. spełnia wszystkie te warunki co potwierdza poniższe zestawienie;



	wartość bilansowa aktywów	wartość bilansowa nieruchomości	Udział %	Kwota graniczna
2021	21 244 815,47zł	12 956 746,00 zł	60,99	10 000 000,00 zł
2022	18 628 407,05zł	12 956 746,00 zł	69,55	10 000 000,00 zł
	przychody podatkowe	przychody z najmu itp.	Udział %	
2021	865 721,46 zł	846 927,58 zł	97,83	
2022	911 343,46 zł	839 049,95 zł	92,07	

Spółka Insbud Warszawa S.A. spełnia jeden z tych warunków a mianowicie ;

	przychody podatkowe	przychody z najmu itp.	Udział %
2021	1 771 484,97 zł	1 214 841, 06zł	68,58
2022	8 834 301,56 zł	1 146 085,76 zł	12,97

W związku z powyższym , w myśl art. 4a pkt. 35 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych , na spółki nieruchomościowe bezpośrednio i pośrednio oraz ich udziałowców i akcjonariuszy został nałożony obowiązek przekazywania do Szefa KAS, informacji o podmiotach posiadających udziały i akcje , tytuły uczestnictwa , ogół praw i obowiązków oraz podobne prawa w spółce nieruchomościowej bezpośrednio i pośrednio.

Warszawa , dnia 16 maja 2023

Prezes Zarządu  
INDSBUD WARSZAWA SPÓŁKA AKCYJNA

Mgr inż. Mieczysław Maliszewski

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mieczysław Maliszewski

INSBUD WARSZAWA SPÓŁKA  
AKCYJNA

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: zł

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021			rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	<b>Aktywa trwałe</b>	15 799 916,98	15 646 263,37	A	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	20 353 197,25	19 586 349,51
I	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	I	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	1 100 000,00	1 100 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	26 311 189,12	26 311 189,12
2	Wartość firmy				- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne						
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne						
II	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	5 104 549,08	4 867 240,47	III	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
1	Środki trwałe	3 899 696,16	3 691 192,32		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 448 074,36	1 452 422,92	IV	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	500 000,00	500 000,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 440 996,80	2 205 936,07		- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	10 625,00	0,00		- na udziały (akcje) własne	500 000,00	500 000,00
d)	środki transportu	0,00	29 006,58				
e)	inne środki trwałe	0,00	3 826,75				
2	Środki trwałe w budowie	1 204 852,92	1 176 048,15	V	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	-8 324 839,61	-6 353 076,24
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie						
III	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00				
1	Od jednostek powiązanych						
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
3	Od pozostałych jednostek						
IV	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	10 695 367,90	10 695 367,90	VI	<b>Zysk (strata) netto</b>	766 847,74	-1 971 763,37
1	Nieruchomości			VII	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		



2	Wartości niematerialne i prawne			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 858 369,74	6 218 482,67
3	Długoterminowe aktywa finansowe	10 695 367,90	10 695 367,90	I	Rezerwy na zobowiązania	45 400,00	157 853,00
a)	w jednostkach powiązanych	10 694 897,90	10 694 897,90	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	83 655,00
	- udziały lub akcje	10 694 897,90	10 694 897,90	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe				- długoterminowa		
	- udzielone pożyczki				- krótkoterminowa		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Pozostałe rezerwy	45 400,00	74 198,00
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		- długoterminowe		
	- udziały lub akcje				- krótkoterminowe	45 400,00	74 198,00
	- inne papiery wartościowe			II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki			1	Wobec jednostek powiązanych		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
c)	w pozostałych jednostkach	470,00	470,00	3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	470,00	470,00	a)	kredyty i pożyczki		
	- inne papiery wartościowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	- udzielone pożyczki			c)	inne zobowiązania finansowe		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			d)	zobowiązania wekslowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe			e)	inne		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	83 655,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	2 695 772,36	5 153 889,03
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	83 655,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	2 438 000,00	4 738 000,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	7 411 650,01	10 158 568,81		- do 12 miesięcy		
I	Zapasy	0,00	6 100 000,00		- powyżej 12 miesięcy		
1	Materiały			b)	inne	2 438 000,00	4 738 000,00
2	Półprodukty i produkty w toku			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Produkty gotowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Towary	0,00	6 100 000,00		- do 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi				- powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	195 757,98	217 871,87	b)	inne		
1	Należności od jednostek powiązanych	23 152,75	0,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	254 067,08	338 855,30
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	23 152,75	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
	- do 12 miesięcy	23 152,75	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	- powyżej 12 miesięcy			c)	inne zobowiązania finansowe		
b)	inne			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	76 082,00	13 458,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		- do 12 miesięcy	76 082,00	13 458,00



a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		- powyżej 12 miesięcy		
	- do 12 miesięcy			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
	- powyżej 12 miesięcy			f)	zobowiązania wekslowe		
b)	inne			g)	z tytułu podatków, cel. ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	63 450,18	212 615,05
3	Należności od pozostałych jednostek	172 605,23	217 871,87	h)	z tytułu wynagrodzeń	2 729,87	1 511,07
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	168 859,42	186 011,02	i)	inne	111 805,03	111 271,18
	- do 12 miesięcy	168 859,42	186 011,02	4	Fundusze specjalne	3 705,28	77 033,73
	- powyżej 12 miesięcy			IV	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	117 197,38	906 740,64
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel. ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	216,13	14 733,40	1	Ujemna wartość firmy		
c)	inne	3 529,68	17 127,45	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	117 197,38	906 740,64
d)	dochodzone na drodze sądowej				- długoterminowe		
III	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	7 201 429,55	3 833 939,03		- krótkoterminowe	117 197,38	906 740,64
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 201 429,55	3 833 939,03				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 201 429,55	3 833 939,03				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	560 849,16	3 833 939,03				
	- inne środki pieniężne	6 640 580,39	0,00				
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	14 462,48	6 757,91				
C	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>						
D	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	23 211 566,99	25 804 832,18		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	23 211 566,99	25 804 832,18

PREZES ZARZĄDU

*Mieczysław Maliszewski*

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

INSBUD WARSZAWA  
SPÓŁKA AKCYJNA

(wariant kalkulacyjny)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	7 445 552,11	1 412 841,06
	– od jednostek powiązanych	198 000,00	198 000,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 344 085,76	1 412 841,06
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 101 466,35	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	6 841 410,99	707 937,76
	– jednostkom powiązanym		
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	741 410,99	707 937,76
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	6 100 000,00	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)</b>	604 141,12	704 903,30
<b>D</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>	0,00	0,00
<b>E</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	1 553 324,26	1 692 059,21
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)</b>	-949 183,14	-987 155,91
<b>G</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	1 588 981,40	408 169,76
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	29 484,15	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	541 677,95	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	1 017 819,30	408 169,76
<b>H</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	116 100,66	1 357 225,10
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	100 365,14
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	1 077 082,50
III	Inne koszty operacyjne	116 100,66	179 777,46
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)</b>	523 697,60	-1 936 211,25
<b>J</b>	<b>Przychody finansowe</b>	250 584,69	28 322,35
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	250 584,69	28 309,38
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	0,00	12,97
<b>K</b>	<b>Koszty finansowe</b>	7 434,55	7 152,47
I	Odsetki, w tym:	7 434,55	7 152,47
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>	766 847,74	-1 915 041,37
<b>M</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	0,00	56 722,00
<b>N</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>O</b>	<b>Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>	766 847,74	-1 971 763,37

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mieczysław Maliszewski



## ZESTAWIENIE ZMIAN

### W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	19 586 349,51	21 670 248,85
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	19 586 349,51	21 670 248,85
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	1 100 000,00	1 100 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- wydania udziałów (emisji akcji)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1 100 000,00	1 100 000,00
<b>2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	26 311 189,12	26 311 189,12
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- pokrycia straty		
	- na zakup akcji własnych	0,00	0,00
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	26 311 189,12	26 311 189,12
<b>3.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		



<b>4.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>500 000,00</b>	<b>500 000,00</b>
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	500 000,00	500 000,00
<b>5.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-8 324 839,61</b>	<b>-6 240 940,27</b>
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	8 324 839,61	6 240 940,27
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów	0,00	-112 135,97
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	8 324 839,61	6 353 076,24
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	8 324 839,61	6 353 076,24
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-8 324 839,61	-6 353 076,24
<b>6.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>766 847,74</b>	<b>-1 971 763,37</b>
	a) zysk netto	766 847,74	0,00
	b) strata netto	0,00	1 971 763,37
	c) odpisy z zysku		
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>20 353 197,25</b>	<b>19 586 349,51</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>20 353 197,25</b>	<b>19 586 349,51</b>

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mieczysław Maliszewski

# RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	766 847,74	-1 971 763,37
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	2 355 032,01	2 055 674,06
1.	Amortyzacja	162 118,61	189 466,01
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-29 484,15	100 365,14
5.	Zmiana stanu rezerw	-112 453,00	-78 433,00
6.	Zmiana stanu zapasów	6 100 000,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności	22 113,89	17 423,79
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-2 458 116,67	-203 477,08
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-713 592,83	1 014 172,00
10.	Inne korekty	-615 553,84	1 016 157,20
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>3 121 879,75</b>	<b>83 910,69</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	230 114,66	129 000,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	230 114,66	129 000,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych		
-	dywidendy i udziały w zyskach		
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki		
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	41 304,77	19 212,34
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	41 304,77	19 212,34
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych		
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>188 809,89</b>	<b>109 787,66</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	0,00	0,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	0,00	0,00
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Splata kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki		
9.	Inne wydatki finansowe		
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>3 310 689,64</b>	<b>193 698,35</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-3 310 689,64</b>	<b>193 698,35</b>
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>3 833 939,03</b>	<b>3 640 240,68</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>7 144 628,67</b>	<b>3 833 939,03</b>
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	3 672,03	76 740,23

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mieczysław Maliszewski



---

Liczba dołączonych opisów: 3

Liczba dołączonych plików: 3

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej**

wszystkie dodatkowe informacje znajdują się w załączonym pliku

---



## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### I. Wyjaśnienia do bilansu.

1) Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych

**Tabela 1 - środki trwałe,  
Tabela 2- wartości niematerialne i prawne,  
Tabela 3- inwestycje długoterminowe,**

2) Dokonane w trakcie roku obrotowego odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

**Dokonano odpisu aktualizującego na kwotę 541 677,95zł , wartość miejsc postojowych i pom. gospodarczych w inwestycjach przy ul. Belgradzkiej 10 i 12 oraz Woronicza 15 . Wycena bilansowa została zrównana do wysokości możliwej do uzyskania ceny netto.**

3) Koszty zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art..33 ust.3 oraz art. 44b ust.10;

**Nie dotyczy.**

4) Wartość gruntów użytkowanych w wieczyste w ewidencji bilansowej.

<b>LOKALIZACJA GRUNTU UŻYTKOWANEGO WIECZYŚCIE</b>	<b>udział w gruncie</b>	<b>WARTOŚĆ</b>
Piasutno własność 1/1	1	321 806,92 zł
Piasutno współwłasność 6/8	0,75	113 049,42 zł

Spółka ponosiła także opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu od stanowisk postojowych, pomieszczeń gospodarczych, lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zakończonych inwestycjach przy ul. Belgradzkiej 10 i 12 , Nowoursynowskiej 145 , Ksawerów 30 i Woronicza 15, oraz od nieruchomości przy ul. Bobrowieckiej 11.

Koszty te ujęte są w rachunku zysków i strat w pozycji II 2podatki i opłaty w kwocie 157 088,75zł .

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

**Nie dotyczy.**

6) Liczba i wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują.

**Nie dotyczy.**

7) Dane o odpisach aktualizujących wartości należności.

WYSZCZEGÓLNIENIE	kwota w zł
<b>Stan na początek roku obrotowego</b> windykacja należności	125 450,90
<b>Zwiększenia</b> Utworzenie rezerwy - sprawy skierowane do windykacji należności	53 429,31
<b>Zmniejszenia</b> wykorzystanie rezerwy na należności nieściągalne	30 995,58
rozwiązanie rezerwy na spłacone należności - należności odzyskane	28 088,00
<b>Stan na koniec roku obrotowego</b>	119 796,63

8) Struktura własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;

Akcjonariusz	ilość akcji w szt.	wartość w PLN	Udział w %
11 OSÓB FIZYCZNYCH	10 360	1 036 000,00	94,18%
Colin investments Sp zoo	640	64 000,00	5,82%
	11 000	1 100 000,00	100,00%

9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału ( funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale ( funduszu) własnym;

Jednostka sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym.

10) Wykorzystanie zysku

**Zarząd składa wniosek o przeniesienie zysku w kwocie 766 847,74zł na kapitał zapasowy.**



11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia

Spółka utworzyła rezerwę na odroczony podatek dochodowy oraz zobowiązania niebudżetowe.

WYSZCZEGÓLNIENIE	kwota w zł
<b>Stan na początek roku obrotowego</b>	<b>157 853,00</b>
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	
<b>Zwiększenia - utworzenie rezerwy</b>	<b>16 000,00</b>
rezerwa na badanie sprawozdania finansowego za 2022r	16 000,00
<b>Zmniejszenia</b>	<b>128 453,00</b>
Wykorzystanie -na badanie sprawozdania finansowego za 2021r	13 000,00
Rozwiązanie - rezerwa na odroczony podatek dochodowy	83 655,00
zakończona sprawa sądowa o zwrot wpłaconej kwoty za zakup miejsc postojowych	31 798,00
<b>Stan na koniec roku obrotowego</b>	<b>45 400,00</b>

12) Podział zobowiązań długoterminowych wg pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty;

**Nie dotyczy.**

13) Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

**Nie dotyczy.**

14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

	2022	2021
Rozliczenia międzyokresowe ( Aktywa) w zł	<b>14 462,48</b>	<b>6 757,91</b>
pozostałe ( domena + ubezpieczenia, koszt najmu lokalu, opłata wug w roku 2023 )	14 462,48	6 757,91
Rozliczenia międzyokresowe (Pasywa) w zł	<b>117 197,38</b>	<b>906 740,64</b>
faktury za kolejny okres*	117 197,38	73 499,96
przedpłaty na poczet sprzedaży miejsc postojowych	0,00	20 232,55
przedpłata na poczet sprzedaży nieruchomości przy ul. Bobrowieckiej	0,00	813 008,13

\* faktury za wynajem lokalu mieszkalnego, lokali użytkowych, miejsc postojowych i pomieszczeń gospodarczych oraz za wynagrodzenie z tyt.obstługi wystawione w grudniu za styczeń roku następnego

15) Powiązania pomiędzy pozycjami bilansu, w przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

**Nie dotyczy.**

16) Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym, również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;

**Nie dotyczy.**

17) Informacje dotyczące składników aktywów niebędących instrumentami finansowymi, w przypadku, gdy są wyceniane wg wartości godziwej.

**Nie dotyczy.**

18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT 0,00 zł

## II. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.

1) Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
USŁUGI : wynajem miejsc postojowych, lokali użytkowych i mieszkalnego ;obsługa informatyczna , administracyjna, organizacyjna oraz wynajem domków we wsi Piasutno	1 344 085,76	1 412 841,06
TOWARY	6 101 466,35	0,00
<b>w tym przychody krajowe</b>	<b>7 445 552,11</b>	<b>1 412 841,06</b>
<b>OGÓLEM</b>	<b>7 445 552,11</b>	<b>1 412 841,06</b>

2) Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Koszty sprzedanych produktów + koszty zarządu

	2022	2021
a) amortyzacja	162 118,61	189 466,01
b) zużycie materiałów i energii	227 080,58	228 944,92
c) usługi obce	1 046 061,80	1 031 022,60
d) podatki i opłaty	310 533,86	393 596,08
e) wynagrodzenia	449 848,60	452 546,71
f) ubezpieczenia i inne świadczenia, w tym emerytalne	92 409,23	95 911,25
g) pozostałe koszty rodzajowe	6 682,57	8 509,40

<b>2 294 735,25</b>	<b>2 399 996,97</b>
---------------------	---------------------



3 ) Wysokość i przyczyny odpisów aktualizujących środki trwałe.

Dokonano odpisu aktualizującego na kwotę 541 677,95zł , wartość miejsc postojowych i pom. gospodarczych w inwestycjach przy ul. Belgradzkiej 10 i 12 oraz Woronicza 15 . Wycena bilansowa została zrównana do wysokości możliwej do uzyskania ceny netto.

WYSZCZEGOLNIENIE	kwota w zł
Stan odpisów aktualizujących na początek roku obrotowego	992 817,64
Zwiększenia	0,00
Zmniejszenia	541 677,95
Stan odpisów aktualizujących na koniec roku obrotowego	451 139,69

4 ) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

**Nie dotyczy**

5 ) Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

**Nie dotyczy.**

6 ) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania, podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym ( zyskiem, strata ) brutto;

Nazwa	Kwota
<b>Zysk brutto</b>	<b>766 847,74</b>
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych ( - ) rozwiązanie rezerwy aktualizującej należności , wydanie nieruchomości bez aktów notarialnych , odpis aktualizujący wartość śr. trwałych, odsetki od lokaty, refaktury za 2022)	782 452,03
Przychody podatkowe nieuwjęte w księgach ( + ) ; Refaktury z 2022 roku za 2021, podpisanie aktów notarialnych dotyczących nieruchomości wydanych w poprzednich latach	131 004,88
Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania, ale nie ujęte w wyniku roku obrotowego ( - ) , wynagrodzenia z umów zlecenia w 2021 roku. + ZUS, koszt własny nieruchomości wydanych w zeszłych latach, gdzie akt notarialny został podpisany w roku bieżącym, wykorzystanie rezerwy aktualizującej wartość towaru	3 357 361,61
Koszty księgowe nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu ( + ) ; niewypłacone wynagrodzenia + ZUS , koszt wydanych nieruchomości bez aktów notarialnych , amortyzacja , grzywny administracyjne , koszty transportu , rezerwy na należności,	247 371,42
Zmniejszenie przychodów stanowiące przychód podatkowy	0,00
Dochód podatkowy	-2 994 589,60
Darowizny uznane podatkowo ( - )	0,00
Część straty podatkowej lat ubiegłych ( - )	0,00
Inne	0,00
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>0,00</b>

7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;

**Budowa domu Piasutno - kwota 28 611,75zł ( ogrzewanie , energia elektryczna , ochrona )**

8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;

**Nie dotyczy.**

9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;

**Poniesione nakłady w 2022r -Piasutno -28 804,77zł ( ogrzewanie, energia elektryczna, ochrona)  
Planowane nakłady w 2023r - Piasutno – 35 000,00 ( ogrzewanie , energia elektryczna , ochrona)**

10) Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

**Nie dotyczy.**

11) Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

**Nie dotyczy.**

12) Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

**Nie dotyczy.**

III. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych- kursy przyjęte do ich wyceny.

**Nie dotyczy.**

IV. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Inne korekty :

odpis aktualizujący wartość m.postojowych i pom. gospodarczych	-541 677,95
zwrot miejsca postojowego	-17 073,98
korekta umorzenia	-1,03
naliczone, ale nieotrzymane odsetki bankowe	-56 800,88
<b>RAZEM</b>	<b>-615 553,84</b>

Różnica pomiędzy pozycją

G. Środki pieniężne na koniec okresu z Rachunku przepływów pieniężnych, 7 144 628,67 zł  
a pozycją

III. Inwestycje krótkoterminowe w Bilancie po stronie aktywów 7 201 429,55 zł  
w kwocie 56 800,88zł wynika z ujęcia w bilansie nieotrzymanych, a należnych odsetek od lokaty bankowej wyliczonych na dzień 31-12-2022r.



#### V. Informacje:

1) Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

#### NIE DOTYCZY

2) Transakcje (wraz z kwotami) zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

#### NIE DOTYCZY

3) Przeciętne zatrudnienie ( liczba osób ) w roku obrotowym, z podziałem na grupy zawodowe:

Przeciętne zatrudnienie, w tym	2022	2021
pracownicy umysłowi	3	3
Pracownicy fizyczni	1	1

4 ) Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych ( dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkie zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązania zaciągnięte w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

	2022
Rada Nadzorcza	0,00
Zarząd	88 000,00

5) Kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów;

#### NIE DOTYCZY

6) Wynagrodzenie biegłego rewidenta należne za rok obrotowy odrębnie za:	Kwota netto:
a) obowiązkowe badanie roczne sprawozdania finansowego,	16 000,00 zł
b) inne usługi poświadczające,	0,00 zł
c) usługi doradztwa podatkowego,	0,00 zł
d) pozostałe usługi. ( weryfikacja i analiza transakcji sprzedażowych i zakupowych celem identyfikacji obszarów ryzyka związanego z nieprawidłowym ujęciem zdarzeń gospodarczych )	20 000,00 zł
<b>Razem</b>	<b>36 000,00 zł</b>

## VI. Informacje o:

1) Przychody i koszty z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał ( fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

**NIE DOTYCZY**

2) Istotne zdarzenia, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;

**NIE DOTYCZY**

3) Dokonane w ciągu roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale ( funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;

**NIE DOTYCZY**

4) Informacje liczbowe wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

**NIE DOTYCZY**

## VII. Informacje o :

- 1) wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym
- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
  - b) procentowym udziale
  - c) części wspólne kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
  - d) zobowiązania zaciągnięte na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
  - e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
  - f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
  - g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia

**NIE DOTYCZY**

2) transakcjach z jednostkami powiązanymi;

Wynajem lokalu użytkowego od podmiotu powiązanego ( wynajem lokalu biurowego na siedzibę Spółki od spółki MPB INSBUD S.A. )	96 817,20 zł
Refaktura energii elektrycznej dla podmiotu powiązanego ( refaktury za energię elektryczną dla Spółki MPB INSBUD S.A.)	32 097,46 zł
Sprzedaż samochodu osobowego Volkswagen rok produkcji 1999 Spółce MPB Insbud S.A.	2 000,00 zł
Wynajem lokalu użytkowego podmiotowi powiązanemu ( wynajem lokalu biurowego na siedzibę Spółki Colin Investments Sp z o.o.)	6 331,43 zł
Zwrot kosztów na biegłego sądowego od Colin Investments Sp zoo	99,72 zł
Umowy o obsługę dla podmiotów powiązanych ( umowy o obsługę Spółek Colin Investments Sp. z o.o. i MPB INSBUD S.A. )	198 000,00 zł

3) wykaz spółek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; procent posiadanego zaangażowania w kapitale oraz kwota kapitału własnego i zysku lub strata netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;

	% zaangażowania w kapitale	kapitał własny	zysk netto
MPB INSBUD SA	69,39	20 001 951,58	-1 524,10
Colin Investments Sp zoo	93,16	14 624 009,55	-681 902,37

4) Jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego

a)b)d) Jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego korzystając ze zwolnienia na podstawie art. 56 ust 1 Ustawy o rachunkowości.

ponieważ nie przekroczyła limitów pokazanych w poniższych tabelach.

#### ROK 2022

Spółka	Średnioroczne roczne zatrudnienie	Wartość aktywów	Przychody
MPB Insbud SA	2	20 581 427,88	706 907,63
Colin Investments Sp zoo	0	18 628 407,05	839 049,95
Insbud Warszawa S.A.	4	23 211 566,99	7 445 552,11
<b>RAZEM</b>	<b>6</b>	<b>62 421 401,92</b>	<b>8 991 509,69</b>

przekroczenie 2 z 3 elementów limitu obligujące do sporządzenia skonsolidowanego spr. finansowego	250	38 400 000,00	76 800 000,00
---	-----	---------------	---------------

#### ROK 2021

Spółka	Średnioroczne roczne zatrudnienie	Wartość aktywów	Przychody
MPB Insbud SA	2	20 797 141,43	533 783,90
Colin Investments Sp zoo	0	21 244 815,47	846 927,58
Insbud Warszawa S.A.	4	25 804 832,18	1 412 841,06
<b>RAZEM</b>	<b>6</b>	<b>67 846 789,08</b>	<b>2 793 552,54</b>

przekroczenie 2 z 3 elementów limitu obligujące do sporządzenia skonsolidowanego spr. finansowego	250	38 400 000,00	76 800 000,00
---	-----	---------------	---------------

c) podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym

zawiera tabela nr 4 i nr 5



**5) informacje o**

a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,

b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,

**NIE DOTYCZY**

6) nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z tych jednostek, których jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

**NIE DOTYCZY**

**VIII. Sprawozdanie finansowe sporządzone za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie**

**NIE DOTYCZY**

**IX. Zagrożenie kontynuowania działalności oraz działania eliminujące niepewność oraz korekty z tym związane zawarte w sprawozdaniu finansowym.**

**NIE WYSTĘPUJE**

**IX. Pozostałe informacje, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki**

**NIE WYSTĘPUJE**

**Inne informacje**

**Spółka jest uczestnikiem postępowań sądowych z powództwa osób trzecich:**

XXIV C/62/14 - o odszkodowanie w kwocie 3 339 384 zł
1Ns 140/18 - o wyodrębnienie 5 lokali mieszkalnych
IV Nc 100/20 - o zapłatę zobowiązania w wysokości 76 866,42 zł.
2 postępowania Sądowe o roszczenia z tytułu zawartych umów o zakup miejsc postojowych w garażach - suma zobowiązania głównego 29 400,00 zł.

**oraz z spraw z powództwa Spółki :**

II C 1334/14 - o przyjęcie w poczet członów Spółdzielni Inwalidów Wojennych i Wojskowych. ( dotyczy lokalu mieszkalnego Nr 54 oraz połowy hali garażów znajdujących się w środkach trwałych Spółki).
14 postępowania sądowych o zapłatę zaległości z tytułu wynajmu oraz zapłacie opłat eksploatacyjnych. Roszczenia na kwotę 119 796,63zł.
SKO Bobrowiecka - sprzeciw od podwyższonej opłaty za użytkowanie wieczyste - przekazana do dalszego prowadzenia nowemu właścicielowi nieruchomości

**Pozostałe zagadnienia wyszczególnione w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości nie wystąpiły.**

**Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej**

tabela nr 4 i nr 5 za 2022r

---

TABELA NR 4 - MPB INSBUD S.A.

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy	
				2022	2021
<b>I. Wstępna analiza bilansu</b>		<b>wskaźnik bezpieczny</b>	<b>miernik</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
1	Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	139,19%	137,05%
2	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	69,82%	70,18%
<b>II. Wskaźniki rentowności</b>		<b>wskaźnik bezpieczny</b>	<b>miernik</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
3	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	-0,01%	-1,29%
4	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny} \times 100}$	15-25	procent	-0,01%	-1,34%
<b>III. Wskaźniki płynności finansowej</b>		<b>wskaźnik bezpieczny</b>	<b>miernik</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
5	Wskaźnik płynności finansowej $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	11,94	8,32
6	Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej $\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług}}{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług}}$	1,0	krotność	0,86	4,22
<b>IV. Wskaźniki rotacji (obrotowość)</b>		<b>wskaźnik bezpieczny</b>	<b>miernik</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
7	Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	6,15	22,00
8	Splata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	2,13	1,00



TABELA NR 5 - Colin Investments Sp. z o.o.

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub wskaźnik bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy	
				2022	2021
I.	<b>Wstępna analiza bilansu</b>		miernik	2022	2021
1	Złota reguła bilansowania $\frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}}{\text{aktywa trwale}} \times 100$	100-150	procent	2696,32%	2822,04%
2	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwale}}{\text{aktywa ogółem}} \times 100$	30-50	procent	2,91%	2,55%
II.	<b>Wskaźniki rentowności</b>	wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021
3	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{aktywa ogółem}} \times 100$	5-8	procent	-3,66%	-26,44%
4	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}} \times 100$	15-25	procent	-4,86%	-36,70%
III.	<b>Wskaźniki płynności finansowej</b>	wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021
5	Wskaźnik płynności finansowej $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	7,73	517,90
6	Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej $\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług}}{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług}}$	1,0	krotność	0,00	0,00
IV.	<b>Wskaźniki rotacji (obrotowość)</b>	wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021
7	Spyw należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	0,00	0,00
8	Splata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	0,00	0,00

PREZES ZARZĄDU

mgr Andrzej Kępczyński Maliszewski

Tabela nr 1 Środki trwałe - zmiany w ciągu roku obrotowego

	Grunty własne i prawo użytkowania wieczystego	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Łącznie
<b>Wartość początkowa</b>						
Stan na początek roku	1 529 725,81	4 837 790,61	36 184,28	233 174,28	720 442,24	7 357 317,22
Zakupy i przyjęcia z budowy	0,00	17 073,98	12 500,00	0,00	0,00	29 573,98
Sprzedaż i likwidacja	0,00	269 252,22	0,00	0,00	0,00	269 252,22
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>1 529 725,81</b>	<b>4 585 612,37</b>	<b>48 684,28</b>	<b>233 174,28</b>	<b>720 442,24</b>	<b>7 117 638,98</b>
<b>Umorzenie</b>						
Stan na początek roku	77 302,89	2 631 854,54	36 184,28	204 167,70	716 615,49	3 666 124,90
amortyzacja	4 348,56	123 060,69	1 875,00	29 006,58	3 826,75	162 117,58
Przyjęcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpis aktualizujący	0,00	-541 677,95	0,00	0,00	0,00	-541 677,95
Sprzedaż i likwidacja	0,00	68 621,71	0,00	0,00	0,00	68 621,71
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>81 651,45</b>	<b>2 144 615,57</b>	<b>38 059,28</b>	<b>233 174,28</b>	<b>720 442,24</b>	<b>3 217 942,82</b>
<b>Wartości netto środków trwałych</b>						
Stan na początek roku	1 452 422,92	2 205 936,07	0,00	29 006,58	3 826,75	3 691 192,32
Stan na koniec roku	1 448 074,36	2 440 996,80	10 625,00	0,00	0,00	3 899 696,16

Tabela nr 2 Wartości niematerialne i prawne - zmiany w ciągu roku obrotowego.

Oprogramowanie komputerów

<b>Wartość początkowa</b>	
Stan na początek roku	0,00
Zakupy i przyjęcia z budowy	
Sprzedaż i likwidacja	0,00
Stan na koniec roku	0,00
<b>Umorzenie</b>	
Stan na początek roku	0,00
Odpis roczny	
Sprzedaz i likwidacja	0,00
Stan na koniec roku	0,00
<b>Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych</b>	
Stan na początek roku	0,00
Stan na koniec roku	0,00

Tabela nr 3 Inwestycje długoterminowe - zmiany w ciągu roku obrotowego

	BO	Przychody w cenach nabycia	Rozchody w cenach nabycia	BZ
	w cenach nabycia			w cenach nabycia
Colin Investments Sp z o.o.	10 138 279,00			10 138 279,00
MPB INSBUD S.A.	556 618,90			556 618,90
SBM DEMBUD WARSZAWA	470,00			470,00
<b>RAZEM</b>	<b>10 695 367,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 695 367,90</b>

Istnienie udziałów jest potwierdzone przez Spółki zależne.

PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. Mirosław Maliszewski



## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej INSBUD WARSZAWA Spółka Akcyjna

### Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

#### *Opinia*

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego INSBUD WARSZAWA S.A. z siedzibą w Warszawie, które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz.U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem Spółki.
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

#### *Podstawa opinii*

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz.U. z 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych – (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz przyjęte zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.



Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę, zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.



### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („*Sprawozdanie z działalności*”)

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### *Opinia o sprawozdaniu z działalności*

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

## Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Zwracamy uwagę na fakt, iż zarówno sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 roku jak i sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2021 roku nie zostało zatwierdzone przez Akcjonariuszy do dnia wydania niniejszej opinii z badania co stanowi naruszenie terminu określonego w art. 53 ust 1. Ustawy o rachunkowości, który został wydłużony odpowiednio do dnia 30 września 2021 roku oraz 30 września 2022 roku.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Janusz Procner, działający w imieniu Global Audit Partner Boczkowski Duś Procner Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-681), przy ul. Hożej 55/9, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3106, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Janusz  
Procner

Elektronicznie podpisany  
przez Janusz Procner  
Data: 2023.05.17  
08:47:34 +02'00'

Janusz Procner nr 10104

Warszawa, dnia 17 maja 2023 roku