

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 1 1 8 0 0 6 2 4 5 6	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 0 6 4 6 0 7
---	---

INSBUD WARSZAWA S.A.

ul. Woronicza 15, 02-625 Warszawa
tel. (22) 853-55-55, faks: (22) 853-50-50
NIP 118-00-62-456, REGON 010707080

Sprawozdanie finansowe jednostki innej
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		23-09-2022	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2021	Data do	31-12-2021
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
INSBUD WARSZAWA SPÓŁKA AKCYJNA			
Siedziba podmiotu			
Województwo	MAZOWIECKIE	Powiat	WARSZAWSKI
Gmina	WARSZAWA	Miejscowość	WARSZAWA
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	MAZOWIECKIE
Powiat	WARSZAWSKI	Gmina	WARSZAWA
Ulica	JANA PAWŁA WORONICZA	Nr domu	15
		Nr lokalu	
Miejscowość	WARSZAWA	Kod pocztowy	02-625
		Poczta	WARSZAWA
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego			
Kraj		Kod pocztowy	
		Miejscowość	
Ulica		Nr domu	
		Nr lokalu	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 2 0 Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2021 data do 31-12-2021

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek (*opcjonalnie*)

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek:

- sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek
- sprawozdanie sporządzone przed połączeniem spółek

Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Rachunkowość jest prowadzona zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994r (Dz. U. z 2021 poz.217 z późniejszymi zmianami) oraz w oparciu o założony plan kont. Księgi rachunkowe i ewidencja środków trwałych są prowadzone z wykorzystaniem programu komputerowego. Zapisy księgowane są w porządku chronologicznym. Sprawozdanie finansowe zawiera dane wynikające z zestawienia obrotów i sald księgi głównej.

Ważniejsze zasady rachunkowości

a) Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o 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. Odpisy amortyzacyjne ustalane są zgodnie ze stawkami określonymi w ustawie z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2011 roku Nr 74 poz. 397 z późn. zm.).

Spółka stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych:

- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 2,5%
- urządzenia techniczne i maszyny od 10% do 50%
- środki transportu 10%
- pozostałe środki trwałe od 10% do 50%

Roczna stawka amortyzacyjna dla wartości niematerialnych i prawnych, na które składa się podstawowe oprogramowanie komputerów wynosi 50%.

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, tj. nieprzekraczającej 10.000 zł są bezpośrednio zaliczane w koszty.

b) Inwestycje

Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące wartość.

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Do inwestycji krótkoterminowych w roku obrotowym zaliczono środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych. Środki pieniężne wyrażone w walutach obcych zostały przeliczone po kursie średnim NBP obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice zostały odniesione odpowiednio na przychody lub koszty finansowe.

c) Należności

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

Wartość należności podlega aktualizacji wyceny przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

d) Zapasy

Zapasy materiałów i towarów są wyceniane według cen zakupu nie wyższych jednak od cen sprzedaży netto. Wartość zapasów wyrobów gotowych i produkcja w toku wyceniana jest według technicznego kosztu wytworzenia.

Zapasy wykazywane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o utworzone odpisy aktualizujące.

Rozchód zapasów odbywa się według zasady FIFO ("pierwsze przyszło pierwsze wyszło").

Zaliczki na poczet dostaw wykazuje się w wartości nominalnej.

e) Aktywa pieniężne

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Do aktywów pieniężnych zaliczane są także należności od aktywów finansowych.

Środki pieniężne wyrażone w walutach obcych zostały przeliczone po kursie średnim NBP z dnia bilansowego. Różnice zostały odniesione odpowiednio na przychody lub koszty finansowe.

f) 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.

Do długoterminowych rozliczeń międzyokresowych zalicza się także kwotę odroczonego podatku dochodowego, ustalonej w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które powodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

g) Kapitały własne

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

Kapitał zapasowy tworzony jest z wypracowanego przez Spółkę zysku.

h) Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rezerwy tworzone są na:

7 pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować.

7 odroczonego podatku dochodowego. Nadwyżka dodatnich różnic przejściowych nad ujemnymi przermierzona przez obowiązującą stawkę podatku dochodowego od osób prawnych zaliczana jest do obowiązkowych obciążeń wyniku finansowego netto jako rezerwa na podatek odroczonego.

i) Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty (razem z podatkiem VAT). Zobowiązania wykazuje się łącznie z odsetkami przypadającymi do zapłaty na dzień bilansowy. Odsetki te księgowane są w ciężar kosztów finansowych. Zobowiązania inwestycyjne wykazywane są w pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Zobowiązania w walucie obcej wycenia się po kursie średnim NBP obowiązującym na dzień bilansowy.

Fundusze Specjalne stanowią Zakładowy Fundusz Świadczeń Społecznych wykazywany na dzień bilansowy w wartości nominalnej.

j) Bierno rozliczenia międzyokresowe kosztów

Bierno rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

7 ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki przez kontrahentów, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny, w przypadku gdy kontrahent nie był zobowiązany do wystawienia faktury przed dniem bilansowym.

7 z obowiązków wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osób, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rekwizji za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

k) Podatek dochodowy odroczonego

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i ustalane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Różnica pomiędzy stanem rezerwy i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego wpływa na wynik finansowy, przy czym rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnoszone są również na kapitał własny.

l) Uznawanie przychodu

Przychody ze sprzedaży są uznawane w momencie wydania towaru, materiału, jeżeli jednostka przekazała znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do towarów (produktów) lub w momencie wykonania usługi. Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz wszelkich udzielonych rabatów.

m) Uznawanie kosztu

Ewidencję i rozliczenie kosztów prowadzi się według rodzajów i typów działalności na kontach zespołu 4 i 5. Koszty obciążają wynik działalności okresu, w którym zostały poniesione.

Ustalenia wyniku finansowego

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym zgodnie z decyzją Zarządu Spółki z dnia 02-01-2018r.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządzono zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994r (Dz. U. z 2021 poz 217 z późniejszymi zmianami) wg załącznika nr 1. Sprawozdanie finansowe podlegało badaniu przez firmę audytorską wybraną przez Radę Nadzorczą. Spółka sporządza rachunek przepływów metodą pośrednią zgodnie z decyzją z decyzją Zarządu Spółki z dnia 02.01.2018r.

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. *Mieczysław Maliszewski*

Pozostałe (opcjonalnie)

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

INSBUD WARSZAWA SPÓŁKA
AKCYJNA

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: zł

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020			rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Aktywa trwale	15 646 263,37	17 383 528,35	A	Kapitał (fundusz) własny	19 586 349,51	21 670 248,85
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 100 000,00	1 100 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	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	Rzeczowe aktywa trwale	4 867 240,47	6 395 152,45	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwale	3 691 192,32	5 238 316,64		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 452 422,92	1 509 092,16	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	500 000,00	500 000,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 205 936,07	3 642 322,93		- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	3 030,50		- na udziały (akcje) własne	500 000,00	500 000,00
d)	środki transportu	29 006,58	72 716,18				
e)	inne środki trwale	3 826,75	11 154,87				
2	Środki trwale w budowie	1 176 048,15	1 156 835,81	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-6 353 076,24	-3 441 378,64
3	Zaliczki na środki trwale w budowie						
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00				
1	Od jednostek powiązanych						
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
3	Od pozostałych jednostek						
IV	Inwestycje długoterminowe	10 695 367,90	10 695 367,90	VI	Zysk (strata) netto	-1 971 763,37	-2 799 561,63
1	Nieruchomości			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		

2	Wartości niematerialne i prawne			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 218 482,67	5 705 749,03
3	Długoterminowe aktywa finansowe	10 695 367,90	10 695 367,90	I	Rezerwy na zobowiązania	157 853,00	236 286,00
a)	w jednostkach powiązanych	10 694 897,90	10 694 897,90	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	83 655,00	236 286,00
	– 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	74 198,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– długoterminowe		
	– udziały lub akcje				– krótkoterminowe	74 198,00	0,00
	– 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 weksłowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe			e)	inne		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	83 655,00	293 008,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	5 153 889,03	5 357 366,11
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	83 655,00	293 008,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	4 738 000,00	4 738 000,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	10 158 568,81	9 992 469,53		– do 12 miesięcy		
I	Zapasy	6 100 000,00	6 100 000,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Materiały			b)	inne	4 738 000,00	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	6 100 000,00	6 100 000,00		– do 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	217 871,87	235 295,66	b)	inne		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	338 855,30	506 921,10
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
	– do 12 miesięcy			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:	13 458,00	179 257,02
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	13 458,00	179 257,02

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, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	212 615,05	57 558,18
3	Należności od pozostałych jednostek	217 871,87	235 295,66		h) z tytułu wynagrodzeń	1 511,07	24 370,11
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	186 011,02	176 564,26		i) inne	111 271,18	245 735,79
	- do 12 miesięcy	186 011,02	176 564,26	4	Fundusze specjalne	77 033,73	112 445,01
	- powyżej 12 miesięcy			IV	Rozliczenia międzyokresowe	906 740,64	112 096,92
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	14 733,40	26 115,80	1	Ujemna wartość firmy		
c)	inne	17 127,45	32 615,60	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	906 740,64	112 096,92
d)	dochodzone na drodze sądowej				- długoterminowe		
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 833 939,03	3 640 240,68		- krótkoterminowe	906 740,64	112 096,92
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 833 939,03	3 640 240,68				
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	3 833 939,03	3 640 240,68				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 833 939,03	3 640 240,68				
	- inne środki pieniężne						
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 757,91	16 933,19				
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	25 804 832,18	27 375 997,88		PASYWA razem (suma poz. A i B)	25 804 832,18	27 375 997,88

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mieczysław Maliszewski

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

INSBUD WARSZAWA
SPÓŁKA AKCYJNA

(wariant kalkulacyjny)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 412 841,06	1 065 353,54
	– od jednostek powiązanych	198 000,00	198 000,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 412 841,06	1 065 353,54
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	707 937,76	657 723,72
	– jednostkom powiązanym		
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	707 937,76	657 723,72
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)	704 903,30	407 629,82
D	Koszty sprzedaży		
E	Koszty ogólnego zarządu	1 692 059,21	1 367 281,84
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)	-987 155,91	-959 652,02
G	Pozostałe przychody operacyjne	408 169,76	404 732,71
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	5 000,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	408 169,76	399 732,71
H	Pozostałe koszty operacyjne	1 357 225,10	2 289 451,45
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	100 365,14	98 381,17
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 077 082,50	0,00
III	Inne koszty operacyjne	179 777,46	2 171 070,28
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)	-1 936 211,25	-2 824 370,76
J	Przychody finansowe	28 322,35	37 314,73
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:	28 309,38	37 314,73
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	12,97	0,00
K	Koszty finansowe	7 152,47	32 248,60
I	Odsetki, w tym:	7 152,47	32 248,60
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		
L	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	-1 915 041,37	-2 819 304,63
M	Podatek dochodowy	56 722,00	-19 743,00
N	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
O	Zysk (strata) netto (L-M-N)	-1 971 763,37	-2 799 561,63

PREZES ZARZĄDU

mgr *[Podpis]* *[Nazwisko]*

ZESTAWIENIE ZMIAN

W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	21 670 248,85	24 469 810,48
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	21 670 248,85	24 469 810,48
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	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
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	26 311 189,12	26 811 189,12
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	-500 000,00
	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	500 000,00
	- pokrycia straty		
	- na zakup akcji własnych	0,00	500 000,00
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	26 311 189,12	26 311 189,12
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
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		

4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	500 000,00	0,00
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	500 000,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	500 000,00
	- na zakup akcji własnych	0,00	500 000,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	500 000,00	500 000,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-6 240 940,27	-3 441 378,64
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	366 068,49
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	366 068,49
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	366 068,49
	- pokrycia straty	0,00	366 068,49
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	6 240 940,27	3 807 447,13
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów	-112 135,97	0,00
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	6 353 076,24	3 807 447,13
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	366 068,49
	- pokrycie z zysku 2019r	0,00	366 068,49
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	6 353 076,24	3 441 378,64
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-6 353 076,24	-3 441 378,64
6.	Wynik netto	-1 971 763,37	-2 799 561,63
	a) zysk netto		
	b) strata netto	1 971 763,37	2 799 561,63
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	19 586 349,51	21 670 248,85
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	19 586 349,51	21 670 248,85

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mieczysław Maliszewski

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(metoda pośrednia)

Jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	-1 971 763,37	-2 799 561,63
II.	Korekty razem	2 055 674,06	2 507 709,28
1.	Amortyzacja	189 466,01	205 631,15
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	-5 066,13
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	100 365,14	98 381,17
5.	Zmiana stanu rezerw	-78 433,00	-238 885,00
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	1 900 000,00
7.	Zmiana stanu należności	17 423,79	69 795,74
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-203 477,08	276 312,82
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 014 172,00	206 539,53
10.	Inne korekty	1 016 157,20	-5 000,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	83 910,69	-291 852,35
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	129 000,00	42 000,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	129 000,00	42 000,00
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		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	19 212,34	75 076,13
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	19 212,34	75 076,13
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		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	109 787,66	-33 076,13
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	0,00	42 314,73
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	0,00	42 314,73
II.	Wydatki	0,00	32 248,60
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.	Spłaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	0,00	32 248,60
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	10 066,13
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	193 698,35	-314 862,35
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	193 698,35	-314 862,35
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	3 640 240,68	3 955 103,03
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	3 833 939,03	3 640 240,68
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	76 740,23	26 804,26

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mieczysław Maliszewski

Liczba dołączonych opisów: 3

Liczba dołączonych plików: 3

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wyszczególnienie	Rok bieżący							Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowa dla wartości większych bądź równych 20 000 zł)				Wartość		
	łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
				(opcjonalnie)						
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-1 915 041,37							-2 819 304,63		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	73 525,22		73 525,22					87 322,97		87 322,97
rozwiązanie rezerwy aktualizującej należności	48 727,07		48 727,07	16	1	26	a	28 548,82		28 548,82
zwrot nieruchomości wydanej bez aktu notarialnego	0,00		0,00	12	4	1		17 073,98		17 073,98
umorzony zus covid-19	0,00		0,00	31			zx	32 062,26		32 062,26
niezapłacone odsetki	24 798,15		24 798,15	12	4	2				
Pozostałe ^{*)}	0,00		0,00					9 637,91		9 637,91
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	139 961,85		139 961,85					48 638,87		48 638,87
wydanie nieruchomości bez aktów notarialnych	129 000,00		129 000,00	12	4	1		42 000,00		42 000,00
Pozostałe ^{*)}	10 961,85		10 961,85					6 638,87		6 638,87

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	6 638,87	6 638,87					6 258,06	6 258,06
							0,00	0,00
Pozostałe ^{a)}	6 638,87	6 638,87					6 258,06	6 258,06
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	28 147,38	28 147,38					113 969,15	113 969,15
odpisy aktualizujące należności	0,00	0,00	16	1	26		51 107,44	51 107,44
amortyzacja	0,00	0,00	16	1	4	b	13 509,85	13 509,85
Covid- umorzone składki pracownice	0,00	0,00	16	1	57	a	32 062,26	32 062,26
grzywny administracyjne	6 000,00	6 000,00	16	1	18			
koszty eksploatacyjne samochodu 25%	2 969,26	2 969,26	16	51				
Pozostałe ^{a)}	19 178,12	19 178,12					17 289,60	17 289,60
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	1 321 806,24	1 321 806,24					2 108 971,85	2 108 971,85
niezapłacone odsetki od zobowiązań	0,00	0,00	16	1	11		29 259,68	29 259,68
koszt wydanych nieruchomości bez aktów	229 365,14	229 365,14	16	1	1	b	140 381,17	140 381,17
zwrot nieruchomości wydanej bez aktu notarialnego	0,00	0,00	16	1	1	b	30 750,00	30 750,00
odpisy aktualizujące	1 077 082,50	1 077 082,50	16	1	27		1 900 000,00	1 900 000,00
Pozostałe ^{a)}	15 358,60	15 358,60					8 581,00	8 581,00

G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	13 042,53	13 042,53					6 931,46	6 931,46
Pozostałe ^{*)}	13 042,53	13 042,53					6 931,46	6 931,46
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00					0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00					0,00	0,00
Pozostałe ^{*)}								
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00						0,00	
K. Podatek dochodowy	0,00						0,00	

^{*)} W wierszu można wykazać łącznie różnice o wartościach niższych niż 20 000 zł.

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Wszystkie dodatkowe informacje zawiera załączony plik

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 992 817,64zł , 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 wieczysto w ewidencji bilansowej.

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

Spółka ponosi 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.
Koszty te ujęte są w rachunku zysków i strat .

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
Stan na początek roku obrotowego windykacja należności	88 628,85
Zwiększenia Utworzenie rezerwy - windykacja należności	96 046,41
Zmniejszenia wykorzystanie rezerwy na należności nieściągalne - śmierć najemcy rozwiązanie rezerwy na spłacone należności - należności odzyskane	10 497,29 48 727,07
Stan na koniec roku obrotowego	125 450,90

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) Pokrycie straty

Zarząd składa wniosek o pokrycie straty w kwocie 1 971 763,37zł z kapitału zapasowego.

11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia

Spółka utworzyła rezerwę na odroczony podatek dochodowy oraz zobowiązania niebudżetowe.

WYSZCZEGÓLNIENIE	kwota w zł
Stan na początek roku obrotowego	236 286,00
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	
Zwiększenia - utworzenie rezerwy	74 198,00
sprawa sądowa dotyczące zwrotu wpłaconych kwot z tytułu zakupu miejsc garażowych kwoty główne bez odsetek	61 198,00
rezerwa na badanie sprawozdania finansowego za 2021r	13 000,00
Zmniejszenia	152 631,00
Wykorzystanie	0,00
Rozwiązanie - rezerwa na odroczony podatek dochodowy	152 631,00
Stan na koniec roku obrotowego	157 853,00

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;

	2021	2020
Rozliczenia międzyokresowe (Aktywa) w zł	6 757,91	16 933,19
pozostałe (domena + ubezpieczenia w roku 2022)	6 757,91	16 933,19
Rozliczenia międzyokresowe (Pasywa) w zł	906 740,64	112 096,92
faktury dot; 01/2022,	73 499,96	100 864,37
przedpłaty na poczet sprzedaży miejsc postojowych	20 232,55	11 232,55
przedpłata na poczet sprzedaży nieruchomości przy ul. Bobrowieckiej	813 008,13	0,00

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

2 779,53 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	31.12.2021	31-12-2020
USŁUGI wynajem miejsc postojowych, lokali użytkowych oraz obsługa informatyczna, administracyjna, organizacyjna	1 412 841,06	1 065 353,54
TOWARY	0,00	0,00
w tym przychody krajowe	1 412 841,06	1 065 353,54
OGÓŁEM	1 412 841,06	1 065 353,54

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

	2021	2020
a) amortyzacja	189 466,01	205 631,15
b) zużycie materiałów i energii	228 944,92	195 265,56
c) usługi obce	1 031 022,60	896 056,91
d) podatki i opłaty	393 596,08	249 463,11
e) wynagrodzenia	452 546,71	379 012,46
f) ubezpieczenia i inne świadczenia, w tym emerytalne	95 911,25	80 164,75
g) pozostałe koszty rodzajowe	8 509,40	19 411,62

2 399 996,97	2 025 005,56
---------------------	---------------------

3) Wysokość i przyczyny odpisów aktualizujących środki trwałe.

Dokonano odpisu aktualizującego na kwotę 992 817,64zł, 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.

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, stratą) brutto;

Nazwa	Kwota
Zysk brutto	-1 915 041,37
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych (-) rozwiązanie rezerwy aktualizującej należności , wydanie nieruchomości bez aktów notarialnych , odpis aktualizujący wartość zobowiązania z tyt.umowy o wspólnym przedsięwzięciu)	213 487,07
Przychody podatkowe nieujęte w księgach (+) ; Refaktury z 2021 roku za 2020	6 638,87
Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania, ale nie ujęte w wyniku roku obrotowego (-) , wynagrodzenia z umów zlecenia w 2020 roku. + ZUS.	13 042,53
Koszty księgowe nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu (+) ; niewypłacone wynagrodzenia + ZUS , koszt wydanych nieruchomości bez aktów notarialnych , amortyzacja , grzywny administracyjne , koszty transportu , rezerwy na należności,	1 349 953,62
Zmniejszenie przychodów stanowiące przychód podatkowy	0,00
Dochód podatkowy	-784 978,48
Darowizny uznane podatkowo (-)	0,00
Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)	0,00
Inne	0,00
Podstawa opodatkowania	0,00

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 17 117,51zł (ogrzewanie , energia elektryczna , ochrona) domek nr 7 - kwota 2 094,83zł (prace wykończeniowe)

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;

Planowane nakłady OW Piasutno – 20 000,00. (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	992 817,64
korekta OT - zmiana metrażu lokalu użytkowego ul. Ksawerów 30	-11 166,42
korekta metrażu miejsc postojowych	31 967,83
zwrot miejsca postojowego	-17 073,98
sprzedaż śr.trwałego	19 612,13
RAZEM	1 016 157,20

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	2021	2020
pracownicy umysłowi	3	4
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.

	2021
Rada Nadzorcza	14 865,71
Zarząd	84 000,00

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,	13 000,00 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)	30 000,00 zł
Razem	43 000,00 zł

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;

Korekta wartości początkowej i umorzenia wynika ze zmiany metrażu lokalu użytkowego ul. Ksawerów 30 - 112 135,97zł

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.

Aktywa

Prawo wieczystego użytkowania gruntu przynależne do lokali w kwocie 50 610,19zł wykazywane w poprzednich latach w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe a) grunty, została wykazana w pozycji b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej. Jest to kwota netto WUG (po potrąceniu umorzenia) - tabela nr 1 i pozycje o nazwie " przeniesione do pozycji budynki i budowle".

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.)	90 757,18
Refaktura energii elektrycznej dla podmiotu powiązanego (refaktury za energię elektryczną dla Spółki MPB INSBUD S.A.)	19 998,54
Umowy o obsługę dla podmiotów powiązanych (umowy o obsługę Spółek Colin Investments Sp. z o.o. i MPB INSBUD S.A.)	198 000,00

- 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 o 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	20 003 475,68	-268 819,57
Colin Investments Sp zoo	93,16	15 305 911,92	-5 617 136,51

4) Jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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
RAZEM	6	67 846 789,08	2 793 552,54

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

ROK 2020

Spółka	Średnioroczne roczne zatrudnienie	Wartość aktywów	Przychody
MPB Insbud SA	2	21 034 836,02	403 056,95
Colin Investments Sp zoo	0	21 962 852,83	725 403,50
Insbud Warszawa S.A.	4	27 375 997,88	1 065 353,54
RAZEM	6	70 373 686,73	2 193 813,99

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

tabela nr 4

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.
4 postępowania Sądowe o roszczenia z tytułu zawartych umów o zakup miejsc postojowych w garażach - suma zobowiązania głównego 61 198,00 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 garażow znajdujących się w środkach trwałych Spółki).
10 postępowañ Sądowych o zapłatę z tytułu wynajmu . Suma roszczeń około 79 300 ,00zł.
SKO Bobrowiecka - sprzeciw od podwyższonej opłaty za Użytkowanie Wieczyste

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

informacja do SF 2021 tabela 1,2,3

Tabela nr 1 Środki trwałe - zmiany w ciągu roku obrotowego

1

	Grunty własne i prawo użytkowania wieczystego	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Łącznie
Wartość początkowa						
Stan na początek roku	1 598 149,25	5 363 644,00	36 184,28	233 174,28	720 440,27	7 951 592,08
Zakupy i przyjęcia z budowy	0,00	80 644,93	0,00	0,00	0,00	80 644,93
Przenies. do poz.budynki i budowle +	0,00	68 423,44	0,00	0,00	0,00	68 423,44
Przenies. do poz.budynki i budowle -	68 423,44	0,00	0,00	0,00	0,00	-68 423,44
Sprzedaż i likwidacja	0,00	674 921,76	0,00	0,00	0,00	674 921,76
Stan na koniec roku	1 529 725,81	4 837 790,61	36 184,28	233 174,28	720 440,27	7 357 315,25
Umorzenie						
Stan na początek roku	89 057,09	1 721 321,07	33 153,78	160 458,10	709 285,40	2 713 275,44
amortyzacja	6 059,15	129 339,99	3 030,50	43 709,60	7 328,12	189 467,36
Przyjęcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przenies. do poz.budynki i budowle +	0,00	17 813,35	0,00	0,00	0,00	17 813,35
Przenies. do poz.budynki i budowle -	17 813,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-17 813,35
Odpis aktualizujący	0,00	992 817,64	0,00	0,00	0,00	992 817,64
Sprzedaż i likwidacja	0,00	229 437,51	0,00	0,00	0,00	229 437,51
Stan na koniec roku	77 302,89	2 631 854,54	36 184,28	204 167,70	716 613,52	3 666 122,93
Wartości netto środków trwałych						
Stan na początek roku	1 509 092,16	3 642 322,93	3 030,50	72 716,18	11 154,87	5 238 316,64
Stan na koniec roku	1 452 422,92	2 205 936,07	0,00	29 006,58	3 826,75	3 691 192,32

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

Oprogramowanie komputerów

Wartość początkowa.	
Stan na początek roku	0,00
Zakupy i przyjęcia z budowy	0,00
Sprzedaz i likwidacja	0,00
Stan na koniec roku	0,00
Umorzenie	
Stan na początek roku	0,00
Odpis roczny	0,00
Sprzedaz i likwidacja	0,00
Stan na koniec roku	0,00
Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych	
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
RAZEM	10 695 367,90	0,00	0,00	10 695 367,90

Istnienie udziałów jest potwierdzone przez Spółki zależne.

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

informacja do SF 2021 tabela 4

tabela nr 4

Nazwa jednostki	przeciętne roczne zatrudnienie		suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego		przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów za rok obrotowy		przychody finansowe za rok obrotowy	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
MPB INSBUD S.A.	2	2	20 797 141,43	21 034 836,02	533 783,90	406 056,95	10 253,33	51 347,96
Colin Investments Sp zoo	0	0	21 244 815,47	21 962 852,83	846 927,58	725 403,50	1 428,71	32 988,17
	2	2	42 041 956,90	42 997 688,85	1 380 711,48	1 131 460,45	11 682,04	84 336,13

tabela nr 4 cd

Nazwa jednostki	Kapitał własny w tym:		Kapitał podstawowy		Kapitał zapasowy		Kapitał z aktualizacji wyceny	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
MPB INSBUD S.A.	20 003 475,68	20 272 295,25	2 277 576,00	2 277 576,00	17 346 198,04	17 618 853,33	0,00	0,00
Colin Investments Sp zoo	15 305 911,92	20 923 048,43	11 700 000,00	11 700 000,00	591 365,08	591 365,08	0,00	0,00
	35 309 387,60	41 195 343,68	13 977 576,00	13 977 576,00	17 937 563,12	18 210 218,41	0,00	0,00

tabela nr 4 cd

Nazwa jednostki	Kapitały rezerwowe		Zysk/Strata z lat ubiegłych		Wynik finansowy netto	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
MPB INSBUD S.A.	648 521,21	648 521,21	0,00	0,00	-268 819,57	-272 655,29
Colin Investments Sp zoo	0,00	0,00	8 631 383,35	8 645 695,44	-5 617 136,51	-14 012,09
	648 521,21	648 521,21	8 631 383,35	8 645 695,44	-5 885 956,08	-286 667,38

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mieczysław Maliszewski

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

INSBUD WARSZAWA SPÓŁKA AKCYJNA

z działalności w 2021 r.

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 26 września 2022

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

INSBUD WARSZAWA Spółka Akcyjna

z działalności Spółki w 2021 r.

Zgodnie z :

- art. 393 ust.1 Ustawy z dnia 30 sierpnia 2019r - Kodeks Spółek Handlowych,
- art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021r. poz. 217) , oraz Statutem Spółki Akcyjnej INSBUD WARSZAWA z siedzibą w Warszawie,

Zarząd Spółki przedkłada sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrachunkowym 2021.

Sprawozdanie jest opisowym uzupełnieniem bilansu, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych oraz informacji dodatkowej za 2021 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.

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 wygasła w 2021 roku, ale ponieważ w roku 2021 nie odbyło się Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, kadencja Prezesa Spółki jest automatycznie przedłużana do czasu kolejnych wyborów.

Struktura kapitałowa na dzień 31 grudnia 2021 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 prawne Colin Investments sp. z o.o.

Spółka posiada adres www.insbudsa.pl na stronach których publikowane są sprawozdania oraz najważniejsze sprawy związane z bieżącym funkcjonowaniem spółki.

Ponadto znajduje się tam zakładka do prowadzenia bieżącej elektronicznej korespondencji z akcjonariuszami.

Na dzień 31 grudnia 2021r skład Rady Nadzorczej był następujący :

Barbara Baszyńska	-	Przewodnicząca Rady
Andrzej Grudziński	-	Sekretarz Rady

W dniu 26 marca 2021r. w wyniku choroby Covid 19, zmarł Przewodniczący Rady Nadzorczej Tadeusz Romanowski .

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

Z uwagi na skargi jakie były składane do Sądu Gospodarczego w Warszawie 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 18 maja 2022 r postanowieniem Sądu Spółka zapłaciła grzywnę w wysokości 8000 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 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.
5. 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.

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 2021 zmiany nie nastąpiły.

Wyniki finansowe

Na dzień 31.12.2021 r. sporządzone sprawozdanie finansowe wykazało stratę netto w wysokości 1 971 763 , 37 zł.

Podstawowe wielkości ekonomiczne przedstawiają się następująco:
przychody ogółem 1 849 333 , 17 zł , koszty ogółem 3 764 374 , 54 zł .

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w 2021 roku wyniosły kwotę 1 412 841,06 zł.

Na kwotę tą składają się :

czynsze z tytułu najmu lokali usługowych i miejsc postojowych w garażach oraz wynagrodzenie z tytułu obsługi spółek - 1 412 841 ,06 zł.

Przyczynami kosztów, które rzutują bezpośrednio na wysokość odnotowanej straty są;

1. Przeszacowanie wartości miejsc postojowych w garażach przy ul. Belgradzkiej 10 i 12 oraz Woronicza 15 o kwotę 992 817 , 64 zł tj. do wysokości wartości możliwej do uzyskania ceny netto.
2. Zapłacono kwotę 130 225,15 zł wraz odsetkami, co wynikało z wyroku jaki otrzymała Spółka z SKO z tytułu opłat za Wieczyste Użytkowanie Gruntu przy ul. Woronicza 15 za lata 2015 - 2020.

Rok 2021 był kolejnym rokiem Pandemii COVID 19 , był to rok znacznego spowolnienia wielu dziedzin gospodarki krajowej i spowolnienia funkcjonowania instytucji administracji państwowej i samorządowej.

Mimo trudnej sytuacji gospodarczej na otaczającym Spółkę rynku gospodarczym, Zarząd Spółki dołożył należytych starań aby utrzymać stały poziom wynajmu wszystkich lokali oraz większości stanowisk postojowych w garażach , mimo znacznego ograniczenia aktywności gospodarczej najemców lokali biurowych i usługowych.

Indywidualnie rozpatrywano wnioski najemców o czasowe obniżenie miesięcznego czynszu do 50 % wielkości początkowej . Pozwoliło to na utrzymanie ciągłości najmu lokali oraz zapewniło zwrot kosztów utrzymania lokali. Jednocześnie zapewniło wzrost przychodów po ogłoszeniu przez władze, zakończenia stanu pandemii.

Prowadzenie takiej polityki w zakresie cen sprawiło że , Spółka zbyła w 2021 roku kilka miejsc postojowych w garażach oraz pomieszczeń gospodarczych, wynajęte są też wszystkie należące do Spółki lokale usługowe.

Kapitał własny

Majątek Spółki finansowany jest w 125,18 % kapitałami własnymi co stanowi najbardziej stabilną podstawę finansowania działalności gospodarczej.

Na dzień 31.12.2021r. Spółka dysponowała kapitałem /funduszem/ własnym w kwocie 19 586 349 , 51 zł. (spadek o 9,62 % w stosunku do 2020 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 89 ,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 6 353 076 , 24 zł
- strata z roku bieżącego netto 1 971 763 , 37 zł.

Zestawienie wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację finansowo-ekonomiczną Spółki.

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy
I.	Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2021
1	Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	125,18%
1a	Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	50,73%
2	Złota reguła finansowania $\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	314,97%
3	Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	20 650 , 90
4	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	60,63%

II.	Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2021
5	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	-7,64 %
6	Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	- 106,62 %
7	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny} \times 100}$	15-25	procent	-10,07%
8	Skorygowana rentowność majątku $\frac{\text{zysk netto} + (\text{odsetki} - \text{podatek dochodowy od odsetek}) \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	-	procent	-7,54%
9	Dźwignia finansowa rentowność kapitału własnego - skorygowana rentowność majątku	wsk. dodatni	procent	-2,53%
10	Rentowność inwestycji $\frac{\text{zysk brutto} + \text{odsetki od zadłużeń długoterminowych} \times 100}{\text{kapitał własny} + \text{zobow. długoterminowe}}$	-	procent	-9,78%
11	Rentowność zasobów osobowych (ROSE) $\frac{\text{zysk netto}}{\text{przeciętny stan zatrudnienia}}$	wskaźnik wzrostowy	tys.zł / 1 zatrudn.	-530043,90
III.	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2021
12	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	1,97
13	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt. dost. i usl. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	0,79
14	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	0,74

15	Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej <u>należności z tyt. dostaw i usług</u> zobowiązania z tyt. dostaw i usług	1,0	krotność	13,82
IV.	Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2021
16	Szybkość obrotu zapasów (w dniach) <u>średni stan zapasów x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	1 576
17	Spływ należności (w dniach) <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	47
18	Splata zobowiązań (w dniach) <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	25
19	Produktywność aktywów <u>przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u> aktywa ogółem	2,0	zł / zł	0,05

Sytuacja kadrowa

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

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 przeprowadzenie dematerializacji akcji.

W 2022 r Spółka nie planuje zmian w ilości zatrudnienia , a dotychczasowe zatrudnienie dostosowane jest do bieżących potrzeb i zabezpieczenia właściwego funkcjonowania Spółki.

Fundusz socjalny

Przychody funduszu socjalnego w 2021 r. stanowiły kwotę 6 588,72 zł, na którą składały się odpisy na ZFŚS oraz odsetki bankowe .

Dokonany odpis jest kosztem uzyskania przychodu.

Wydatki w kwocie 42 000,00 zł to wartość upominkowych kart noworoczno-gwiazdkowych dla pracowników Spółki.

Działania Spółki w roku 2022.

W roku 2022 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 , 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. Belgradzkiej 10 i 12 , Woronicza 15 , Nowoursynowskiej 145 i Ksawerów 30. Oraz w dalszej kolejności przystąpienia do zawierania aktów notarialnych ostatecznego przeniesienia własności stanowisk postojowych . 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 oraz o podział hali garażowej zgodnie z jego częściowym usytuowaniem na terenie nieruchomości należącej do tej Spółdzielni.

Spółka nadal kontynuuje działania zmierzające do zakończenia procesu dematerializacji Akcji i utworzenia elektronicznego rejestru akcjonariuszy.

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

Zarząd nie przewiduje w 2022 roku zagrożeń dla działalności Spółki i ocenia ryzyko ewentualnych niekorzystnych zmian na rynku jako niskie.

W roku 2022 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. Z uwagi na fakt, że w roku 2021 nie odbyło się Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, szereg działań należało wstrzymać do roku 2022.

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

1. W dniu 31 marca 2022 r, podpisano akt notarialny przeniesienia własności rozpoczętej inwestycji przy ul. Bobrowieckiej 11 w Warszawie. Transakcja opiewała na kwotę 6 100 000 zł netto.
2. Przedstawiciel Insbud Warszawa S.A. 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 Zgromadzenia Wspólników

Rok 2021 był rokiem wyjątkowym zarówno w funkcjonowaniu gospodarki krajowej jak i ogólnoswiatowej.

Trudna sytuacja gospodarcza wywołana pandemią COVID 19 , 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 Zgromadzenia Wspólników o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2021 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 kontynuacji funkcjonowania Spółki, Zarząd zwraca się do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o przedłużenie kadencji pełnienia funkcji na okres kolejnych 5 lat.

Zarząd wnioskuje też , aby strata netto wykazana w sprawozdaniu finansowym za rok 2021 została w całości pokryta z kapitału zapasowego w myśl § 23 Statutu Spółki.

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 2021 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. Powierzenie pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu Spółki na kolejne 5 lat dotychczasowemu Prezesowi Panu Mieczysławowi Maliszewskiemu.

INNE INFORMACJE.

1. Z dniem 1.01.2021 r. do ustawy z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.) , oraz ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1800 ze zm.) – dodano szereg przepisów dotyczących tzw. spółek nieruchomościowych.

Oprócz ustanowienia szczególnych zasad opodatkowania przy zbyciu udziałów w takiej spółce , na spółki nieruchomościowe oraz ich wspólników zostały nałożone dodatkowe obowiązki sprawozdawcze , które będą realizowane od 2022r.

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
2020	21 962 852,83zł	12 956 746,00 zł	58,99	10 000 000,00 zł
2021	21 244 815,47zł	12 956 746,00 zł	60,99	10 000 000,00 zł
	przychody podatkowe	przychody z najmu itp.	Udział %	
2020	814 947,59 zł	725 403,50 zł	89,01	
2021	865 721,46 zł	846 927,58 zł	97,83	

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

	przychody podatkowe	przychody z najmu itp.	Udział %
2020	1 419 697,20 zł	1 065 353,54zł	75,04
2021	1 771 484,97 zł	1 214 841,06 zł	68,58

W związku z powyższym, w myśl art. 4a pkt. 35 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, na spółki nieruchomościowe bezpośrednie i pośrednie 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 bezpośredniej i pośredniej.

Spółka będzie wywiązywała się z nałożonych przepisów w roku 2022.

Warszawa, dnia 26 września 2022

Prezes Zarządu
INDSBUD WARSZAWA SPÓŁKA AKCYJNA
PREZES ZARZĄDU



mgr inż. Mieczysław Maliszewski

Mgr inż. Mieczysław 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 2021 roku oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 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 2021 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 2021 r., poz. 217 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 błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, 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 2021 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 sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2020 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, w związku z epidemią COVID-19, do dnia 30 września 2021 roku zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej zmieniającego rozporządzenie w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 572).

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: 2022.09.26
13:49:41 +02'00'

Janusz Procner nr 10104

Warszawa, dnia 26 września 2022 roku