

# **Łopuszańska Nieruchomości S.A.**

Sprawozdanie finansowe za okres  
od **01.01.2019** do **31.12.2019**

# WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## 1. Dane jednostki

**Nazwa:** Łopuszańska Nieruchomości S.A.  
**Siedziba:** Łopuszańska 36, 02-220 Warszawa

**Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu:**

6820Z

**Numer identyfikacji podatkowej:**

NIP 5220004847

**Numer we właściwym rejestrze sądowym:**

KRS 0000125384

## 2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy.

## 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe sporządzane za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019

## 4. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

## 5. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

## 6. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

## 7. Polityka rachunkowości

### Omówienie przyjętych metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):

Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie spółki w języku polskim i w walucie polskiej.

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

Księgi rachunkowe prowadzi się przy użyciu komputera z wykorzystaniem programu COMARCH ERP XL. Program jest aktualizowany przez producenta zgodnie ze zmianami przepisów podatkowych oraz prawa bilansowego oraz zapewnia ochronę przed dostępem osób nie powołanych oraz przed zniszczeniem.

Aktywa i pasywa wyceniono według zasad określonych w ustawie o rachunkowości, z tym że:

- Składniki majątku o okresie użytkowania dłuższym niż rok, ale wartości początkowej do 10.000,- zł odpisywane są jednorazowo po ich wydaniu do użytkowania w koszty zużycia materiałów bez obejmowania ich ewidencją.

- Budynki i budowle amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek niższych niż przewidziane w załączniku do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych jednak dla potrzeb podatkowych stosuje się wyłącznie stawki określone w ustawie o podatku

dochodowym od osób prawnych.

- Pozostałe środki trwałe amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek przewidzianych w załączniku do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych

- Wartość należności podlega urealnieniu poprzez utworzenie rezerwy na należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości lub kwestionujących należności oraz zalegających na dzień bilansowy z zapłatą dłużej niż przez 6 miesięcy - jeżeli ocena ich sytuacji gospodarczej i finansowej wskazuje, że spłata należności w najbliższym czasie nie jest prawdopodobna.

- Stany i rozchody materiałów i towarów wycenia się według cen nabycia stosując ceny rzeczywiste metodą "pierwsze weszło-pierwsze wyszło"

- Krótkoterminowe aktywa finansowe wycenia się po cenach nabycia nie wyższych od cen rynkowych.

- Umowy o leasing kwalifikuje się zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.

- Podatek dochodowy wykazuje się w wysokości wynikającej z zeznania podatkowego.

#### **Ustalenia wyniku finansowego:**

Rachunek zysków i strat sporządza się w wariantcie porównawczym.

#### **Sporządzenia sprawozdania finansowego:**

Spółka sporządza sprawozdanie finansowe według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości.

#### **Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:**

Spółka nie stosuje przepisów rozporządzenia w sprawie instrumentów finansowych ponieważ w poprzednim roku obrotowym uzyskała przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów w kwocie niższej niż 34 000 000,- zł oraz zatrudniała poniżej 50 osób.

## **8. Dodatkowe informacje uszczegóławiające**

Nie dotyczy

## BILANS

Aktywa Dane w PLN

Kwota na dzień  
kończący bieżący rok  
obrotowy

Kwota na dzień  
kończący poprzedni  
rok obrotowy

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>19 240 402,82</b>	<b>19 860 216,33</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>18 416 055,79</b>	<b>18 739 634,73</b>
1. Środki trwałe	17 646 998,20	17 986 534,89
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	9 182 670,01	9 287 670,01
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	8 416 082,41	8 665 709,94
c) urządzenia techniczne i maszyny	42 085,50	24 213,27
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe	6 160,28	8 941,67
2. Środki trwałe w budowie	769 057,59	753 099,84
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
<b>III. Należności długoterminowe</b>		
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek		
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>		
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe		
a. w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c. w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		

- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne-inwestycje długoterminowe		
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>824 347,03</b>	<b>1 120 581,60</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	824 347,03	1 120 581,60
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>1 638 804,47</b>	<b>1 639 328,16</b>
<b>I. Zapasy</b>		
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi		
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>582 745,84</b>	<b>514 482,32</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	582 745,84	514 482,32
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	467 129,41	485 271,52
- do 12 miesięcy	467 129,41	485 271,52
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	85 212,31	7 105,00
c) inne	30 404,12	22 105,80
d) dochodzone na drodze sądowej		
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>741 801,43</b>	<b>705 650,50</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	741 801,43	705 650,50
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		

- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	741 801,43	705 650,50
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	738 878,43	702 727,50
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne	2 923,00	2 923,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>314 257,20</b>	<b>419 195,34</b>
<b>C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>		
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>		
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>20 879 207,29</b>	<b>21 499 544,49</b>

## BILANS

Pasywa Dane w PLN

Kwota na dzień  
kończący bieżący rok  
obrotowy

Kwota na dzień  
kończący poprzedni  
rok obrotowy

<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>5 874 290,40</b>	<b>5 430 766,05</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>720 000,00</b>	<b>720 000,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>240 000,00</b>	<b>240 000,00</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	<b>5 825 604,84</b>	<b>5 825 604,84</b>
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-1 354 838,79</b>	<b>-2 102 258,62</b>
<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>443 524,35</b>	<b>747 419,83</b>
<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>15 004 916,89</b>	<b>16 068 778,44</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>2 352 639,80</b>	<b>1 978 322,26</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy	<b>2 352 639,80</b>	<b>1 978 322,26</b>
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	<b>2 352 639,80</b>	<b>1 978 322,26</b>
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>9 652 739,82</b>	<b>11 029 290,23</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	<b>9 652 739,82</b>	<b>11 029 290,23</b>
a) kredyty i pożyczki	<b>9 062 644,12</b>	<b>10 495 195,53</b>
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne	<b>590 095,70</b>	<b>534 094,70</b>
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 999 537,27</b>	<b>3 061 165,95</b>

1. Wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Wobec pozostałych jednostek	2 911 270,61	2 972 899,29
a) kredyty i pożyczki	1 432 551,41	1 476 864,95
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	321 927,03	288 383,55
- do 12 miesięcy	321 927,03	288 383,55
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 001 881,29	1 015 193,43
h) z tytułu wynagrodzeń	103 756,86	103 287,34
i) inne	51 154,02	89 170,02
4. Fundusze specjalne	88 266,66	88 266,66
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>		
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>20 879 207,29</b>	<b>21 499 544,49</b>



## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant porównawczy Dane w PLN

Kwota za bieżący rok obrotowy Kwota za poprzedni rok obrotowy

<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>7 408 848,97</b>	<b>7 191 954,56</b>
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 408 848,97	7 191 954,56
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>6 605 490,53</b>	<b>5 900 922,64</b>
I. Amortyzacja	391 340,21	390 257,38
II. Zużycie materiałów i energii	1 061 112,24	1 095 634,94
III. Usługi obce	2 312 253,35	1 714 932,35
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 304 366,75	1 271 465,81
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	1 336 750,50	1 237 720,83
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	150 905,62	145 189,03
- emerytalne	75 311,16	81 616,96
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	48 761,86	45 722,30
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>803 358,44</b>	<b>1 291 031,92</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>151 007,77</b>	<b>35 668,75</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	78 009,65	569,11
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	72 998,12	35 099,64
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>3 692,40</b>	<b>15 984,34</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	3 692,40	15 984,34
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>950 673,81</b>	<b>1 310 716,33</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>22 142,09</b>	<b>9 013,80</b>
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:	22 142,09	9 013,80
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>430 989,55</b>	<b>494 985,30</b>
I. Odsetki, w tym:	430 989,55	484 985,30
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne		10 000,00
<b>I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>541 826,35</b>	<b>824 744,83</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>98 302,00</b>	<b>77 325,00</b>
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L. Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>443 524,35</b>	<b>747 419,83</b>

## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
<b>1. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>5 430 766,05</b>	<b>4 683 346,22</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
<b>1.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>5 430 766,05</b>	<b>4 683 346,22</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>720 000,00</b>	<b>720 000,00</b>
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenia udziałów (akcji)		
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>720 000,00</b>	<b>720 000,00</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>240 000,00</b>	<b>240 000,00</b>
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- podziału zysku (ustawowo)		
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- pokrycia straty		
<b>2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</b>	<b>240 000,00</b>	<b>240 000,00</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>5 825 604,84</b>	<b>5 825 604,84</b>
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- zbycia środków trwałych		
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>5 825 604,84</b>	<b>5 825 604,84</b>
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>		
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		

<b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>		
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-1 354 838,79</b>	<b>-2 102 258,62</b>
<b>5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>747 419,83</b>	<b>887 711,55</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
<b>5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>747 419,83</b>	<b>887 711,55</b>
a) Zwiększenie (z tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) Zmniejszenie (z tytułu)		887 711,55
...podział zysku		887 711,55
<b>5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>747 419,83</b>	
<b>5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>2 102 258,62</b>	<b>2 989 970,17</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
<b>5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>2 102 258,62</b>	<b>2 989 970,17</b>
a) Zwiększenie straty (z tytułu)		
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) Zmniejszenie straty (z tytułu)		887 711,55
...pokrycie zyskiem		887 711,55
<b>5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>2 102 258,62</b>	<b>2 102 258,62</b>
<b>5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-1 354 838,79</b>	<b>-2 102 258,62</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>443 524,35</b>	<b>747 419,83</b>
a) zysk netto	443 524,35	747 419,83
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>5 874 290,40</b>	<b>5 430 766,05</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>5 874 290,40</b>	<b>5 430 766,05</b>

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia Dane w PLN

Kwota za bieżący rok obrotowy Kwota za poprzedni rok obrotowy

### A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>443 524,35</b>	<b>747 419,83</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>1 433 971,59</b>	<b>1 499 849,33</b>
1. Amortyzacja	391 340,21	390 257,38
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	430 729,44	478 248,84
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-78 009,65	-569,11
5. Zmiana stanu rezerw	374 317,54	374 317,54
6. Zmiana stanu zapasów		
7. Zmiana stanu należności	-68 263,52	-146 916,56
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-17 315,14	-66 580,93
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	401 172,71	464 311,74
10. Inne korekty		6 780,43
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>1 877 495,94</b>	<b>2 247 269,16</b>

### B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

<b>I. Wpływy</b>	<b>84 552,85</b>	<b>569,11</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	84 552,85	569,11
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki		
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
<b>II. Wydatki</b>	<b>74 304,47</b>	<b>162 464,31</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	74 304,47	162 464,31
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		

b) w pozostałych jednostkach		
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>	<b>10 248,38</b>	<b>-161 895,20</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>56 001,00</b>	<b>79 489,03</b>
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	56 001,00	79 489,03
<b>II. Wydatki</b>	<b>1 907 594,39</b>	<b>2 000 272,75</b>
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	1 476 864,95	1 522 023,91
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	430 729,44	478 248,84
9. Inne wydatki finansowe		
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)</b>	<b>-1 851 593,39</b>	<b>-1 920 783,72</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>36 150,93</b>	<b>164 590,24</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>36 150,93</b>	<b>164 590,24</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>705 650,50</b>	<b>541 060,26</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>	<b>741 801,43</b>	<b>705 650,50</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	482 679,87	479 636,57

## KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

Dane w PLN

Kwota za bieżący rok obrotowy Kwota za poprzedni rok obrotowy

	Kwota za bieżący rok obrotowy	Kwota za poprzedni rok obrotowy
<b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>	<b>541 826,35</b>	<b>824 744,83</b>
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>	<b>-57 195,08</b>	<b>-26 559,32</b>
Likwidacja odpisów aktualizujących należności, które nie były uprzednio zaliczone do kosztów uzyskania przychodów (art. 12 ust. 1 pkt. 4e)	-57 195,08	-4 853,91
- z innych źródeł przychodów	-57 195,08	-4 853,91
Odzyskane należności, które uprzednio spisano jako nieściągalne bez zarachowania do kosztów uzyskania przychodów (art. 12 ust. 1 pkt. 4)		-21 705,41
- z innych źródeł przychodów		-21 705,41
<b>C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>		
<b>D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:</b>		
<b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>	<b>387 930,08</b>	<b>376 747,66</b>
Amortyzacja bilansowa wartości gruntów w wieczystym użytkowaniu (art. 16c)	105 000,00	105 000,00
- z innych źródeł przychodów	105 000,00	105 000,00
Amortyzacja bilansowa budynków i budowli w/g stawek innych niż podatkowe (art. 16i ust. 1)	272 377,53	265 664,31
- z innych źródeł przychodów	272 377,53	265 664,31
25% wydatków na samochody osobowe (art. 16 ust. 1 pkt. 51)	4 712,47	
- z innych źródeł przychodów	4 712,47	
Ubezpieczenie samochodów osobowych od wartości przekraczającej limit (art. 16 ust. 1 pkt. 49)	3 026,02	
- z innych źródeł przychodów	3 026,02	
Wierzytelności odpisane jako przedawnione (art. 16 ust. 1 pkt. 20)	2 699,06	4 347,35
- z innych źródeł przychodów	2 699,06	4 347,35
Odsetki za zwłokę od zobowiązań podatkowych (art. 16 ust. 1 pkt. 21)	115,00	1 736,00
- z innych źródeł przychodów	115,00	1 736,00
<b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:</b>	<b>410 244,63</b>	<b>410 338,82</b>
Nieopłacone składki ZUS finansowane przez pracodawcę (art. 16 ust. 1 pkt. 57a)	35 902,64	36 008,80
- z innych źródeł przychodów	35 902,64	36 008,80

Naliczone lecz nieopłacone odsetki od zobowiązań (art. 16 ust. 1 pkt. 11)	23,63	11,66
- z innych źródeł przychodów	23,63	11,66
Rezerwa na podwyżkę opłaty za rok 2019 za wieczyste użytkowanie gruntu (art. 16 ust. 1 pkt. 27)	374 318,36	374 318,36
- z innych źródeł przychodów	374 318,36	374 318,36
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	-36 020,46	-82 286,18
Wynagrodzenie wypłacone pracownikom za rok ubiegły (art. 16 ust. 1 pkt. 57)		-51 863,00
- z innych źródeł przychodów		-51 863,00
Składki ZUS finansowane przez pracodawcę za lata ubiegłe opłacone w roku bieżącym (art. 16 ust. 1 pkt. 57a)	-36 008,80	-30 198,82
- z innych źródeł przychodów	-36 008,80	-30 198,82
Opłacone odsetki od zobowiązań za lata ubiegłe (art. 16 ust. 1 pkt. 11)	-11,66	-224,36
- z innych źródeł przychodów	-11,66	-224,36
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	-483 588,18	-713 849,69
50% straty za rok 2015	-101 204,49	-331 466,00
- z innych źródeł przychodów	-101 204,49	-331 466,00
50% straty za rok 2016	-382 383,69	-382 383,69
- z innych źródeł przychodów		-382 383,69
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-245 819,30	-382 161,91
Amortyzacja podatkowa budynków i budowli (art. 16i ust. 4)	-245 819,30	-382 161,91
- z innych źródeł przychodów	-245 819,30	-382 161,91
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	517 378,04	406 974,21
K. Podatek dochodowy	98 302,00	77 325,00



## **PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM**

Elżbieta Teresa Chałotowska dnia 2020.03.29

Maria Jolanta Gwiazdowska dnia 2020.03.31

## **INFORMACJA DODATKOWA**

*Dane w PLN*

Informacja dodatkowa 2019

Informacja\_dodatkowa\_za\_rok\_2019.pdf

---

Majatek trwały

Majatek\_trwaly\_-\_rok\_2019.pdf

INFORMACJA DODATKOWA za rok 2019

§ 1.

Objaśnienia do bilanu

1. Szczegółowy wykaz zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych zawierający ich stan na początek roku obrotowego, zwiększenia, zmniejszenia oraz stan na koniec roku obrotowego oraz stan amortyzacji tych środków przedstawia tabela stanowiąca załącznik do niniejszej informacji.

2. Spółka posiada n/w nieruchomości:

- prawo wieczystego użytkowania do dnia 05 grudnia 2089 roku gruntów w Warszawie o pow. 45.579 m<sup>2</sup> położonych przy ul. Łopuszańskiej 36 – Księga wieczysta Nr 136269 prowadzona w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa,
- własność gruntów o pow. 14.147 m<sup>2</sup> położonych przy ul. Łopuszańskiej 36A – Księga wieczysta Nr WA5M/00434946/6 prowadzona w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa,

3. Środki trwale nie amortyzowane przez Spółkę, użytkowane na podstawie umów leasingowych:

Leasingodawca	Data zawarcia	Przedmiot leasingu	Okres umowy	Zobowiązanie wg umowy	Zapłacono do 31.12.2019r	Pozostaje do zapłaty
Europejski Fundusz Leasingowy S.A.	11.05.2016	Parkingowe urządzenie dostępu	VI/2016 - VI/2020	185 879,70	140 951,17	44 928,53
mLeasing Sp. z o.o.	08.03.2018	Samochód ciężarowy PEUGEOT Partner 1,6 HDI Active	III/2018 - II/2021	37 290,70	22 836,56	14 454,14
Volkswagen Leasing GmbH Sp. z o.o.	14.12.2018	Samochód osobowy SKODA Octavia III Kombi 17	II/2019 - XII/2023	90 389,90	21 769,88	68 620,02
mLeasing Sp. z o.o.	15.12.2018	Samochód osobowy LEXUS RX	VI/2019 - IV/2024	345 951,98	60 099,40	285 852,58

4. Spółka nie ma zobowiązań wobec budżetu państwa lub gminy, które nie byłyby ujęte w sprawozdaniu finansowym.

5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego:

Kapitał akcyjny spółki wynosi 720 000,- zł i składa się z 72.000,- akcji imiennych o nominalnej wartości 10,-zł każda wg poniższej struktury:

Imię i nazwisko (nazwa)	Ilość akcji serii:				Wartość nominalna	Głosy na WZA	
	A	B	C	D		Ilość	Udział %
Włodzimierz Soporek	2 190	4 278	49 710		561 780,00	114 526	78,188%
Adam Toborowicz	30	5 000	2 500		75 300,00	15 090	10,300%
Jacek Bieńkowski			6 000		60 000,00	12 000	8,191%
16 osób fizycznych	280	772	1 240		22 920,00	4 884	3,320%
<b>Razem</b>	<b>2 500</b>	<b>10 050</b>	<b>59 450</b>	<b>0</b>	<b>720 000,00</b>	<b>146 500</b>	<b>100,00%</b>

6. Zysk netto w kwocie 443 524,35 zł proponuje się przeznaczyć na pokrycie strat z lat ubiegłych.

7. Rezerwy i ich wykorzystanie

Rezerwy	Stan 01.01.2019r	Zwiększenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan 31.12.2019r
- na przewidywane zobowiązania z tytułu podwyższenia opłaty za lata 2012-2019 za wieczyste użytkowanie gruntu	1 978 322,26	374 317,54	0,00	0,00	2 352 639,80
<b>Razem</b>	<b>1 978 322,26</b>	<b>374 317,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 352 639,80</b>

8. Stan należności z tytułu dostaw i usług wg ksiąg przedstawia się następująco:

Stan na dzień	Kwota należności	Odpis aktualizujący	Wartość realna
01 stycznia 2019 r.	615 803,42	130 531,90	485 271,52
31 grudnia 2019 r.	540 466,23	73 336,82	467 129,41

9. Stan odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług w ciągu roku przedstawiał się następująco:

Opis	w roku 2018	w roku 2019
- stan na początek roku	135 385,81	130 531,90
- zwiększenie	0,00	0,00
- uznane za zbędne - spisanie	0,00	0,00
- rozwiązanie odpisów na należności odzyskane	-4 853,91	-57 195,08
- stan na koniec roku	<b>130 531,90</b>	<b>73 336,82</b>

## 10. Zobowiązania długoterminowe:

Opis	Stan na	
	początek roku	koniec roku
- kredyty bankowe płatne w latach 2021 - 2028 po 1.136.316,84 zł rocznie	9 374 613,93	8 238 297,09
- odsetki od kredytu płatne w latach 2020 - 2028r	1 120 581,60	824 347,03
- kaucje wpłacone przez najemców, których termin rozliczenia przypada po 31.12.2020r	534 094,70	590 095,70
<b>Razem</b>	<b>11 029 290,23</b>	<b>9 652 739,82</b>

## 11. Wykaz rozliczeń międzyokresowych:

Tytuły	Stan na	
	początek roku	koniec roku
1. Długoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 120 581,60	824 347,03
- odsetki od kredytu długoterminowego przewidywane do zapłaty w latach 2021 - 2028r	1 120 581,60	824 347,03
2. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	419 195,34	314 257,20
- nakłady na remonty dróg wewnętrznych oraz budynków i budowli wykonane w latach 2012 - 2015 obciążające koszty działalności do 31.12.2019	55 337,33	0,00
- opłacone na następny rok ubezpieczenia majątkowe	15 127,36	7 089,25
- opłacone na następny rok licencje, prasa	8 182,54	10 933,38
- odsetki od kredytu długoterminowego przewidywane do zapłaty w najbliższym roku	340 548,11	296 234,57

## 12. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki:

- Hipoteka kaucyjna na rzecz mBank Hipoteczny SA do wysokości 41,3 mln zł na zabezpieczenie zaciągniętego w tym banku kredytu długoterminowego w kwocie 20,65 mln zł.

## 13. Zobowiązania warunkowe:

- Spółka nie udzielała gwarancji i poręczeń innym jednostkom lub osobom.

## § 2.

## Objaśnienia do rachunku zysków i strat

## 1. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży towarów i usług.

Rodzaj przychodów	Sprzedaż w roku 2018		Sprzedaż w roku 2019	
	kwota zł	udział %	kwota zł	udział %
przychody z najmu powierzchni	5 338 006,87	74,22%	5 511 133,43	74,39%
przychody z odsprzedaży świadczeń bytowych (en.elekt., c.o., woda, wywóz nieczystości, itp)	1 547 570,15	21,52%	1 594 393,80	21,52%
usługi różne pomocnicze	306 377,54	4,26%	303 321,74	4,09%
sprzedaż krajowa towarów handlowych	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Razem</b>	<b>7 191 954,56</b>	<b>100,00%</b>	<b>7 408 848,97</b>	<b>100,00%</b>

## 2. Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych

## 3. Rozliczenie różnic między wynikiem finansowym a podstawą opodatkowania:

a) wynik finansowy - zysk	541 826,35
b) dochody wyłączone z opodatkowania	0,00
c) przychody księgowe nie wliczone do podstawy opodatkowania: w tym	57 195,08
- likwidacja odpisów aktualizujących należności, które nie były uprzednio zaliczone do kosztów uzyskania przychodów	57 195,08

d) przychody podatkowe nie ujęte w księgach	0,00
e)	
koszty księgowe nie stanowiące kosztu uzyskania przychodów: w tym	798 174,71
- amortyzacja bilansowa wartości gruntów w wieczystym użytkowaniu	105 000,00
- amortyzacja bilansowa budynków i budowli	272 377,53
- składki ZUS na ubezpieczenie społeczne, FP i FGŚP finansowane przez pracodawcę nie opłacone do 15.01.2020r	35 902,64
- naliczone i niezapłacone odsetki od zobowiązań wobec dostawców	23,63
- należności utracone i przedawnione	2 699,06
- odsetki za zwłokę od zobowiązań podatkowych	115,00
- ubezpieczenie AC samochodu osobowego od wartości powyżej 150 000,00zł	3 026,02
-	
- wartość rezerwy na podwyżkę opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu za rok 2019	374 318,36
- 25% wydatków na samochody osobowe	4 712,47
f) koszty poniesione – nie ujęte w księgach roku bieżącego	281 839,76
- odsetki zapłacone kontrahentom – naliczone i zaewidencjonowane w latach ubiegłych	11,66
- składki ZUS na ubezpieczenie społeczne za rok 2018 (finansowane przez pracodawcę) opłacone w roku 2019	36 008,80
- amortyzacja podatkowa budynków i budowli	245 819,30
g) dochód podatkowy (a-b-c+d+e+f)	1 000 966,22

4. Rachunek zysków i strat sporządzono w wariantcie porównawczym.

5. Nakłady poniesione w roku 2019 na budowę środków trwałych

Środki trwałe	Koszty wytworzenia ogółem	w tym	
		odsetki	różnice kursowe
Ogółem	15 957,75	0,00	0,00
- budowa biurowca	0,00	0,00	0,00
- budowa drogi na działce ul. Łopuszańska 36A	0,00	0,00	0,00
- infrastruktura sieciowa - światłowód	0,00	0,00	0,00
- budowa budynku usługowo-magazyn. - ul. Łopuszańska 36A	15 957,75	0,00	0,00
- budowa systemu alarmowego	0,00	0,00	0,00

6. Poniesione i planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na	Poniesione w roku 2019	Planowane na rok 2020
1. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
2. Środki trwałe	58 346,72	0,00
3. Środki trwałe w budowie	15 957,75	0,00
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>74 304,47</b>	<b>0,00</b>

7. W roku 2019 nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne.

### § 3

#### Kursy walut przyjęte do wyceny

W roku 2019 nie wystąpiły zdarzenia wycenione w walutach obcych.

### § 4

#### Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

- Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.
- Wykazana w poz. C.I.4. Inne wpływy finansowe kwota 56 001,00 to nadwyżka wpłaconych przez najemców kaucji pobranych przy zawarciu umowy najmu nad wartością zwróconych kaucji.
- Różnice pomiędzy zmianami stanu pozycji bilansowych oraz wykazanych w rachunku przepływów nie wystąpiły

§ 5  
Zatrudnienie

1. Przeciętne zatrudnienie w roku 2019 wynosiło 8 osób, przeciętna ilość etatów 5,75
2. Informacje o wynagrodzeniach

Wynagrodzenia	Ilość osób	Etaty	Wynagrodzenia brutto	Wynagrodzenie przeciętne
a) Zarząd	1	1,00	326 177,00	27 181,42
b) Pozostali pracownicy	7	4,75	969 736,00	17 012,91
<b>Razem pracownicy etatowi</b>	<b>8,00</b>	<b>5,75</b>	<b>1 295 913,00</b>	<b>18 781,35</b>
c) Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	3		40 837,50	
d) Umowy zlecenia	0		0,00	
<b>Ogółem wynagrodzenia</b>			<b>1 336 750,50</b>	

3. Spółka nie dokonywała wypłat z zysku oraz nie udzielała pożyczek osobom wchodzącym w skład zarządu oraz rady nadzorczej.
4. Wynagrodzenie biegłego rewidenta za badanie sprawozdania za rok 2019 ustalono w kwocie netto 5.000,- zł plus podatek VAT 23%. Wynagrodzenie razem wynosi 6.150,- zł

Warszawa 29 marca 2020r

