

EVEREST DEVELOPMENT HAWRYLUK SPÓŁKA KOMANDYTOWA

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK
ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU**

Śrem, 13 maja 2021r.

Spis treści

I.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	1
II.	BILANS	9
III.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	10
IV.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	12

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. DANE IDENTYFIKUJĄCE

Nazwa jednostki	Everest Development Hawryluk Spółka komandytowa
Siedziba jednostki	Wielkopolskie, Śremski, Śrem, Śrem
Adres jednostki	PL Wielkopolskie, Śremski, Śrem Chopina 1J Śrem 63-100 Śrem
Podstawowy przedmiot działalności	6810Z
Numer KRS	0000343180

2. CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI

Czas trwania	
od	do

3. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Okres	
od	do
1 stycznia 2020 roku	31 grudnia 2020 roku

4. ŁĄCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W skład Spółki wchodzi następujące wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe	NIE
--	-----

5. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości	TAK
Istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności	NIE
Opis okoliczności zagrożenia kontynuowania działalności	

6. POŁĄCZENIE SPÓŁEK

W ciągu roku nastąpiło połączenie i jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek:	NIE
Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)	

7. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

7.1 *Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego*

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 217 z późniejszymi zmianami) [„Ustawa”].

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z koncepcją kosztu historycznego.

Spółka sporządza porównawczy rachunek zysków i strat.

Spółka nie sporządza sprawozdania z przepływu środków pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale własnym na podstawie art. 45 ust. 3 Ustawy.

7.2 *Wartości niematerialne i prawne*

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	2 – 5 lat

Koszty zakończonych prac rozwojowych prowadzonych przez jednostkę na własne potrzeby, poniesione przed podjęciem produkcji lub zastosowaniem technologii, zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli:

- produkt lub technologia wytwarzania są ściśle ustalone, a dotyczące ich koszty prac rozwojowych wiarygodnie określone,
- techniczna przydatność produktu lub technologii została stwierdzona i odpowiednio udokumentowana i na tej podstawie Spółka podjęła decyzję o wytwarzaniu tych produktów lub stosowaniu technologii,
- koszty prac rozwojowych zostaną pokryte, według przewidywań, przychodami ze sprzedaży tych produktów lub zastosowania technologii.

Wartość firmy stanowi różnicę między ceną nabycia określonej jednostki lub zorganizowanej jej części a niższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto. Jeżeli cena nabycia jednostki lub zorganizowanej jej części jest niższa od wartości godziwej przejętych aktywów netto, to różnica stanowi ujemną wartość firmy.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych.

7.3 Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Ostatnie przeszacowanie środków trwałych miało miejsce w dniu 1 stycznia 1995 roku. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 - 40 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	5 – 14 lat
Środki transportu	5 lat
Inne środki trwałe	5 – 14 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 3.500,00 złotych, odnoszone są jednorazowo w koszty.

7.4 Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych Spółka zalicza te nieruchomości, które nie są użytkowane przez Spółkę, lecz są posiadane przez nią w celu osiągnięcia korzyści z tej nieruchomości dzięki wzrostowi ich wartości lub uzyskiwaniu z tytułu ich posiadania innych pożytków (np. w postaci czynszu z najmu lub dzierżawy gruntów, budynków, lokali), w tym również z transakcji handlowej.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych dokonywana jest według wartości godziwej określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez niezależnego rzeczoznawcę.

7.5 *Nieruchomości inwestycyjne w budowie*

Nieruchomości inwestycyjne w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

7.6 *Leasing*

Spółka nie jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwale przez uzgodniony okres.

7.7 *Koszty finansowania zewnętrznego*

Koszty finansowania zewnętrznego (tj. odsetki i prowizje) dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości inwestycyjnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu. Ze względu na krótkotrwały okres przygotowania towarów i produktów, w ich cenie nabycia nie uwzględnia się kosztów finansowania zewnętrznego.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

7.8 *Udziały*

Udziały w jednostkach podporządkowanych wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości. Nie stosuje się do nich Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. nr 149, poz. 1674, z późniejszymi zmianami).

Prezentując pozycje aktywów, zobowiązań, przychodów, kosztów oraz przepływów Spółka wyodrębnia wartości w odniesieniu do jednostek powiązanych i jednostek pozostałych, w których Spółka posiada zaangażowanie w kapitale. Pojęcia te zostały zdefiniowane następująco:

- jednostki powiązane - rozumie się przez to dwie lub więcej jednostek wchodzących w skład tej samej grupy kapitałowej;
- zaangażowanie w kapitale - rozumie się przez to jakikolwiek udział w kapitale innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania; trwale powiązanie występuje przede wszystkim w przypadku nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie udziału w kapitale jednostki stowarzyszonej, chyba że zbycie udziału w krótkim okresie od dnia jego nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie jest wysoce prawdopodobne, poprzez zawarcie umowy lub podjęcie innych aktywnych działań dotyczących zbycia.

7.9 *Aktywa finansowe*

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według ceny nabycia, stanowiącej wartość godziwą uiszczoną zapłaty.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego wartość aktywów finansowych aktualizuje się w razie utraty ich wartości zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 7.13.

7.10 *Należności krótko- i długoterminowe*

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

7.11 *Aktywa i zobowiązania finansowe*

Spółka w oparciu o art. 28b ustawy nie stosuje do wyceny aktywów i zobowiązań finansowych przepisów rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujmowania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. z 2017r. poz.277).

7.12 *Czynne rozliczenia międzyokresowe*

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one 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.

7.13 *Utrata wartości aktywów*

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania, a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

Z chwilą ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

7.14 *Kapitał zakładowy*

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

7.15 *Rezerwy*

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wypływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

7.16 *Bierne rozliczenia międzyokresowe*

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

- ze świadczeń wykonanych na rzecz Spółki przez jej kontrahentów, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanych osób, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana.

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wynikające z przyjętych przez Spółkę niefakturowanych dostaw i usług prezentuje się w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu niewykorzystanych urlopów prezentuje się w sprawozdaniu finansowym jako rezerwy na świadczenia pracownicze.

7.17 *Zobowiązania finansowe*

Spółka zalicza do pozostałych zobowiązań finansowych m.in. zaciągnięte pożyczki i kredyty. Spółka wycenia zobowiązania finansowe w kwocie wymagającej zapłaty.

Spółka nalicza odsetki ustawowe od zobowiązań przeterminowanych powyżej 365 dni.

7.18 *Przychody przyszłych okresów*

Rozliczenia międzyokresowe przychodów, dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych, przy czym zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł,
- ujemną wartość firmy,
- przyjęte nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środki trwale w budowie, środki trwale oraz wartości niematerialne i prawne.

Ujemna wartość firmy stanowi różnicę między ceną nabycia określonej jednostki lub zorganizowanej jej części a wyższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto.

Ujemną wartość firmy, do wysokości nieprzekraczającej wartości godziwej nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, Spółka zalicza do rozliczeń międzyokresowych przychodów przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów. Ujemna wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do przychodów na dzień połączenia.

Ujemną wartość firmy odpisuje się w pozostałe przychody operacyjne do wysokości, w jakiej dotyczy oszacowanych w sposób wiarygodny przyszłych strat i kosztów, ustalonych przez Spółkę przejmującą na

dzień połączenia, niestanowiących jednak zobowiązania ujawnionego w wyniku połączenia. Odpis ten następuje w tym okresie sprawozdawczym, w którym straty i koszty wpływają na wynik finansowy. Jeżeli straty i koszty te nie zostały poniesione w uprzednio przewidywanych okresach sprawozdawczych, to dotyczącą ich ujemną wartość firmy odpisuje się w sposób określony w paragrafie wyżej.

7.19 *Rachunkowość zabezpieczeń*

Spółka nie wykorzystuje rachunkowości zabezpieczeń.

7.20 *Odroczony podatek dochodowy*

Spółka nie jest podatnikiem podatku dochodowego.

7.21 *Transakcje w walucie obcej*

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu faktycznie zastosowanego wynikającego z charakteru operacji - w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań albo kursu średniego ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego dzień operacji - w przypadku pozostałych operacji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego danej waluty ustalonego przez NBP. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są w odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

7.22 *Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS*

Spółka nie tworzy Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

7.23 *Uznawanie przychodów*

Przychody ze sprzedaży, są uznawane w momencie dostarczenia / przekazania towaru, jeżeli jednostka przekazała znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do towarów, lub w momencie wykonania usługi.

Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz po uwzględnieniu wszelkich udzielonych rabatów.

7.23.1 *Sprzedaż towarów*

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

7.23.2 *Świadczenie usług*

Przychody z usług najmu są rozpoznawalne w dacie wystawienia faktury lub wykonania usługi. Do przychodów z tytułu usług najmu Spółka kwalifikuje opłaty z tytułu zawartych umów najmu, w tym z tytułu opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemcę.

7.23.3 *Odsetki*

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

7.23.4 *Dywidendy*

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez właściwy organ spółki uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

7.24 *Ujmowanie kosztów*

7.24.1 *Koszty z tytułu umów najmu*

Koszty z tytułu opłat eksploatacyjnych ponoszone przez najemców są prezentowane w rachunku zysków i strat w pozycji koszt własny z tytułu usług najmu.

II. BILANS

BILANS - AKTYWA			
Wyszczególnienie		na dzień	
		31.12.2020	31.12.2019
A.	AKTYWA TRWAŁE	63 668 196,55	61 945 148,43
I.	Wartości niematerialne i prawne	43 485,75	55 910,25
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	43 485,75	55 910,25
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	233 332,09	199 178,09
1.	Środki trwałe	233 332,09	199 178,09
	c) urządzenia techniczne i maszyny	62 188,17	71 349,67
	e) inne środki trwałe	171 143,92	127 828,42
III.	Należności długoterminowe	5 441,38	5 441,38
3.	Od pozostałych jednostek	5 441,38	5 441,38
IV.	Inwestycje długoterminowe	63 385 937,33	61 657 121,10
1.	Nieruchomości, w tym:	62 627 881,70	60 756 134,78
	- nieruchomości w budowie	2 168 981,70	1 379 134,78
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	758 055,63	900 986,32
	a) w jednostkach powiązanych	758 055,63	900 986,32
	- udzielone pożyczki	758 055,63	900 986,32
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	27 497,61
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	27 497,61
B.	AKTYWA OBROTOWE	681 651,43	667 897,35
I.	Zapasy	0,00	57 734,86
5.	Zaliczki na dostawy	0,00	57 734,86
II.	Należności krótkoterminowe	563 653,90	508 326,71
1.	Należności od jednostek powiązanych	268 774,14	41 885,57
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	268 774,14	41 885,57
	- do 12 miesięcy	268 774,14	41 885,57
3.	Należności od pozostałych jednostek	294 879,76	466 441,14
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	252 293,55	466 441,14
	- do 12 miesięcy	252 293,55	466 441,14
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdrow.	42 586,21	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	80 070,14	40 384,14
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	80 070,14	40 384,14
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	80 070,14	40 384,14
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	80 070,14	40 384,14
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	37 927,39	61 451,64
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM	64 349 847,98	62 613 045,78

BILANS - PASYWA			
Wyszczególnienie		na dzień	
		31.12.2020	31.12.2019
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	37 639 025,36	35 275 434,44
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 201 000,00	10 201 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 707 612,18	1 707 612,18
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	23 323 605,26	20 741 140,96
VI.	Zysk (strata) netto	2 717 268,92	3 102 126,30
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	(310 461,00)	(476 445,00)
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	26 710 822,62	27 337 611,34
I.	Rezerwy na zobowiązania	11 300,00	20 000,00
3.	Pozostałe rezerwy	11 300,00	20 000,00
	- krótkoterminowe	11 300,00	20 000,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	1 267 589,91	25 531 151,08
1.	Wobec jednostek powiązanych	630 172,30	24 829 032,93
3.	Wobec pozostałych jednostek	637 417,61	702 118,15
	e) inne	637 417,61	702 118,15
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	24 856 377,69	603 279,10
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	24 389 320,85	7 380,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	34 027,38	7 380,00
	- do 12 miesięcy	34 027,38	7 380,00
	b) inne	24 355 293,47	
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	467 056,84	595 899,10
	a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	306 331,65	187 984,93
	- do 12 miesięcy	306 331,65	187 984,93
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	106 205,00	407 820,27
	i) inne	54 520,19	93,90
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	575 555,02	1 183 181,16
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	575 555,02	1 183 181,16
	- krótkoterminowe	575 555,02	1 183 181,16
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
	PASYWA RAZEM	64 349 847,98	62 613 045,78

III. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE PORÓWNAWCZYM			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	7 649 110,16	6 284 132,25
	- od jednostek powiązanych	2 224 127,16	406 741,49
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 649 110,16	6 282 782,25
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	1 350,00
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	2 639 399,25	2 227 041,78
I.	Amortyzacja	38 370,50	12 544,16
II.	Zużycie materiałów i energii	55 764,06	22 500,33
III.	Usługi obce	927 992,80	894 053,66
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	714 783,23	601 272,19
V.	Wynagrodzenia	91 422,21	72 532,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	17 691,06	16 426,08
	- emerytalne	8 252,29	7 567,08
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	22 030,63	34 168,59
VIII.	Koszt własny z tytułu usług najmu	771 344,76	573 544,77
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	5 009 710,91	4 057 090,47
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	89 568,92	264 381,52
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	51 086,83	235 120,26
IV.	Inne przychody operacyjne	38 482,09	29 261,26
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	4 351,00	213 536,48
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	211 386,44
III.	Inne koszty operacyjne	4 351,00	2 150,04
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (C+D-E)	5 094 928,83	4 107 935,51
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	67 620,70	11 026,63
II.	Odsetki, w tym:	67 620,70	11 026,63
	- od jednostek powiązanych	50 069,31	986,32
H.	KOSZTY FINANSOWE	2 445 280,61	1 016 835,84
I.	Odsetki, w tym:	2 445 280,61	1 016 835,84
	- dla jednostek powiązanych	2 436 301,59	1 012 387,70
IV.	Inne	0,00	0,00
I.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (F + G - H)	2 717 268,92	3 102 126,30
J.	PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00
K.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
L.	ZYSK (STRATA) NETTO (I - J - K)	2 717 268,92	3 102 126,30

IV. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM								
Lp	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne		Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
				Oprogramowanie	Pozostałe			
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu			62 122,50	2 130,00			64 252,50
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1.	- nabycie				-			0,00
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne							0,00
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	62 122,50	2 130,00	0,00	0,00	64 252,50
6.	Umorzenie - stan na początek okresu			6 212,25	2 130,00			8 342,25
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	12 424,50	0,00	0,00	0,00	12 424,50
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe			12 424,50				12 424,50
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	18 636,75	2 130,00	0,00	0,00	20 766,75
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	0,00	0,00	55 910,25	0,00	0,00	0,00	55 910,25
					55 910,25			
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	43 485,75	0,00	0,00	0,00	43 485,75
					43 485,75			

2 ŚRODKI TRWAŁE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	-	-	76 895,00	-	129 995,00	206 890,00
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	60 100,00	60 100,00
2.1.	- nabycie			-		60 100,00	60 100,00
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	76 895,00	0,00	190 095,00	266 990,00
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	-	-	5 545,33	-	2 166,58	7 711,91
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	9 161,50	0,00	16 784,50	25 946,00
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe			9 161,50		16 784,50	25 946,00
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	14 706,83	0,00	18 951,08	33 657,91
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	0,00	0,00	71 349,67	0,00	127 828,42	199 178,09
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	62 188,17	0,00	171 143,92	233 332,09

Poniesione w 2020 roku nakłady na niefinansowe aktywa trwale wynosiły 1 090.913,17 zł w tym nakłady na ochronę środowiska 0,00. W 2021 roku Spółka planuje nakłady na niefinansowe aktywa trwale w kwocie 3 000 000,00, w tym nakłady na ochronę środowiska w kwocie 0,00.

3 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W BUDOWIE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	1 379 134,78	16 956 368,20
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	789 846,92	7 636 099,37
2.1.	- nabycie	789 846,92	6 272 641,20
2.3.	- odsetki od zobowiązań finansowych		1 363 458,17
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	23 213 332,79
3.1.	- przyjęcie do użytkowania		23 213 332,79
4.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	2 168 981,70	1 379 134,78
5.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości - stan na początek okresu		
6.	Zwiększenia odpisów (tytuły):	0,00	0,00
7.	Zmniejszenia odpisów (tytuły):	0,00	0,00
8.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości - stan na koniec okresu	0,00	0,00
9.	Nieruchomości inwestycyjne w budowie - stan na koniec okresu	2 168 981,70	1 379 134,78

4 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Na 31 grudnia 2020 r. Spółka posiadała poniższe nieruchomości inwestycyjne:

1. Park biurowo-magazynowy Górczyn w Poznaniu, przy ul Kopanina 28/32.
2. Budynek biurowo-usługowy wraz z infrastrukturą w Śremie, przy ul. Sikorskiego 6.
3. Budynek biurowo-usługowy w Śremie, przy ul. Chopina 1J.
4. Budynek biurowy w Śremie wraz z gruntem przy ul. Chłapowskiego 1b i 1c.
5. Budynek biurowo-usługowy przy ul. Kopanina 34 (Castor)
6. Inwestycja w budynek biurowo-usługowy przy ul. Kopanina 28/32 (nowy biurowiec Pollux)
7. Grunt inwestycyjny w Śremie, przy ul. Sikorskiego 6.

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH W BIEŻĄCY				
Lp	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Aktywa finansowe
				w jednostkach powiązanych
1.	Wartość bilansowa na początek okresu	59 377 000,00	1 379 134,78	900 986,32
2.	Zwiększenia (tytuły):	1 081 900,00	789 846,92	450 069,31
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	1 030 813,17	789 846,92	400 000,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	51 086,83		
2.5.	- odsetki i prowizje naliczone			50 069,31
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	593 000,00
3.1.	- sprzedaż			593 000,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne	0,00		
5.	Wartość bilansowa na koniec okresu	60 458 900,00	2 168 981,70	758 055,63

Wartość godziwa wszystkich nieruchomości została ustalona na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku.

5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW. KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO ZAPASÓW

Nie wystąpiły.

6 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Od jednostek powiązanych			0,00			0,00
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			0,00			0,00
3.	Od pozostałych jednostek	5 441,38		5 441,38	5 441,38		5 441,38
	Razem	5 441,38	0,00	5 441,38	5 441,38	0,00	5 441,38

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności od jednostek powiązanych	268 774,14	0,00	268 774,14	41 885,57	0,00	41 885,57
1.1.	- z tytułu dostaw i usług	268 774,14		268 774,14	41 885,57		41 885,57
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	477 620,29	182 740,53	294 879,76	659 137,06	192 695,92	466 441,14
3.1.	- z tytułu dostaw i usług	252 293,55		252 293,55	466 441,14		466 441,14
3.2.	- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdrow.	42 586,21		42 586,21	0,00		0,00
3.4.	- dochodzone na drodze sądowej	182 740,53	182 740,53	0,00	192 695,92	192 695,92	0,00
	Razem	746 394,43	182 740,53	563 653,90	701 022,63	192 695,92	508 326,71

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PRZEKROJU PRZEDZIAŁÓW PRZETERMINOWANIA WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane, w tym:	506 382,10	0,00	506 382,10	500 663,43	0,00	500 663,43
1.1.	- do 1 miesiąca	224 276,13		224 276,13	248 712,88		248 712,88
1.2.	- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	168 536,50		168 536,50	219 566,35		219 566,35
1.3.	- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	51 444,36		51 444,36	32 384,20		32 384,20
1.4.	- powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	62 125,11		62 125,11			0,00
1.5.	- powyżej 12 miesięcy			0,00			0,00
2.	Należności z tytułu dostaw i usług bieżące	14 685,59		14 685,59	7 663,28		7 663,28
	Razem	521 067,69	0,00	521 067,69	508 326,71	0,00	508 326,71

ZMIANA WYSOKOŚCI ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Lp	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:			
		należności długoterminowe	należności z tytułu dostaw i usług	należności dochodzone na drodze sądowej	należności ogółem
1.	Stan odpisów aktualizujących na początek okresu			192 695,92	192 695,92
2.	Zwiększenie odpisów (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1.	- odpisy utworzone w okresie ujęte w pozostałych kosztach operacyjnych		0,00		0,00
3.	Zmniejszenie odpisów (tytuły):	0,00	0,00	9 955,39	9 955,39
3.1.	- odpisy rozwiązane w okresie ujęte w pozostałych przychodach operacyjnych			9 955,39	9 955,39
4.	Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu	0,00	0,00	182 740,53	182 740,53

7 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH CZYNNYCH					
Lp	Wyszczególnienie	na dzień			
		31.12.2020		31.12.2019	
		długoterminowe	krótkoterminowe	długoterminowe	krótkoterminowe
1.	Ubezpieczenia majątkowe		10 429,78		6 456,72
2.	Prowizja od pożyczki		27 497,61	27 497,61	54 994,92
	Razem	0,00	37 927,39	27 497,61	61 451,64

SPECYFIKACJA INNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH BIERNYCH					
Lp	Wyszczególnienie	na dzień			
		31.12.2020		31.12.2019	
		długoterminowe	krótkoterminowe	długoterminowe	krótkoterminowe
1.	rezerwa na badanie sprawozdania				15 000,00
2.	rezerwa urlopową		11 300,00		5 000,00
3.	inne		564 255,02		1 163 181,16
	Razem	0,00	575 555,02	0,00	1 183 181,16

8 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2020	31.12.2019
1.	Wartość wkładów	10 201 000,00	10 201 000,00
2.	Kapitał podstawowy	10 201 000,00	10 201 000,00

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY			
Lp	Wspólnik	Wartość wkładów	% kapitału podstawowego
1.	Soltex Holding sp. z o. o. sp. k.	7 650 000,00	74,99%
2.	Artur Hawryluk	2 550 000,00	25,00%
3.	Everest Development sp. z o. o.	1 000,00	0,01%
	Razem	10 201 000,00	100,00%

W dniu 17.11.2020 Wspólnicy wyrazili zgodę na zmianę komplementariusza oraz wystąpienie ze Spółki Wspólnika - spółki Everest Development Hawryluk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wspólnik występuje ze Spółki z dniem 01.01.2021 roku. W związku ze wskazaną zmianą, od dnia 01.01.2021 roku nastąpiła zmiana statusu Wspólnika Pana Artura Hawryluka z komandytariusza na komplementariusza. Wspólnicy Spółki ustalili, że jego wkład nie ulega zmianie.

W uwagi na wystąpienie Wspólnika ze Spółki wniesiony wkład w kwocie 1 000,00 zł w dniu 25 lutego 2021r. został zwrócony Wspólnikowi.

9 KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY

Nie wystąpiły.

10 REZERWY

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Rezerwy na:					Rezerwy ogółem
		skutki toczących się postępowań sądowych	straty z transakcji gospodarczych w toku	naprawy gwarancyjne	restrukturyzacji	inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu					20 000,00	20 000,00
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	11 300,00	11 300,00
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat					11 300,00	11 300,00
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	20 000,00	20 000,00
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat					20 000,00	20 000,00
4.	Stan rezerw na koniec okresu, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	11 300,00	11 300,00
4.1.	- długoterminowa					11 300,00	11 300,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

11 ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

PODZIAŁ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH WEDŁUG KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH					
Lp	Wyszczególnienie	Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe będące instrumentami zabezpieczającymi (rachunkowość zabezpieczeń)	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
1.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	308 056,85	308 056,85
1.1.	wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	308 056,85	308 056,85
	- kredyty i pożyczki			308 056,85	308 056,85
2.	Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	24 355 293,47	24 355 293,47
2.1.	wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	24 355 293,47	24 355 293,47
	- kredyty i pożyczki			24 355 293,47	24 355 293,47
3.	Zobowiązania finansowe ogółem, w tym:	0,00	0,00	24 663 350,32	24 663 350,32
3.1.	wycenione w wartości godziwej			X	0,00
3.2.	wycenione w skorygowanej cenie nabycia				0,00
3.3.	wycenione w cenie nabycia			24 663 350,32	24 663 350,32

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH					
Lp	Wyszczególnienie	Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe będące instrumentami zabezpieczającymi (rachunkowość zabezpieczeń)	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
1.	Zobowiązania finansowe na początek okresu			24 165 822,95	24 165 822,95
2.	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	2 530 306,67	2 530 306,67
2.1.	- zaciągnięcie			149 000,00	149 000,00
2.4.	- odsetki naliczone			2 381 306,67	2 381 306,67
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	2 032 779,30	2 032 779,30
3.1.	- zbycie / spłata			2 032 779,30	2 032 779,30
4.	Zobowiązania finansowe na koniec okresu	0,00	0,00	24 663 350,32	24 663 350,32

WARTOŚĆ GODZIWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH, KTORYCH NIE WYCENIA SIĘ W WARTOŚCI GODZIWEJ				
Lp	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Nadwyżka wartości bilansowej nad godziwą
1.	Pozostałe zobowiązania finansowe (tytuły)	24 663 350,32	24 663 350,32	0,00
1.1.	- kredyty i pożyczki	24 663 350,32	24 663 350,32	0,00
1.2.	- wyemitowane instrumenty dłużne			0,00
1.3.	- inne zobowiązania			0,00
	Razem	24 663 350,32	24 663 350,32	0,00

Ryzyko stopy procentowej

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY						
Lp	Wyszczególnienie	Wartość zobowiązania przypadająca do spłaty:				Zobowiązania ogółem
		do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	
1.	wobec jednostek powiązanych	0,00	322 115,45	308 056,85	0,00	630 172,30
1.1.	- kredyty i pożyczki			308 056,85		308 056,85
1.5.	- inne		322 115,45			322 115,45
2.	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	wobec pozostałych jednostek	53 647,99	637 417,61	0,00	0,00	691 065,60
3.5.	- inne	53 647,99	637 417,61	0,00	0,00	691 065,60
	Razem	53 647,99	959 533,06	308 056,85	0,00	1 321 237,90

12 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka nie dokonuje transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług w walutach obcych i nie jest narażona na ryzyko zmiany kursów walut.

Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe, na które jest narażona poprzez dokonywanie transakcji handlowych i finansowych wyłącznie z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności. Ponadto Spółka w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz dłużników w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców).

Ryzyko kredytowe

RYZYKO KREDYTOWE - MAKSYMALNA KWOTA STRATY, NA JAKĄ NARAŻONA JEST JEDNOSTKA		
Lp	Wyszczególnienie	Maksymalna strata
1.	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	0,00
2.	Pożyczki udzielone i należności własne	758 055,63
2.1.	- pożyczki	758 055,63
3.	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0,00
4.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00
5.	Należności z tytułu dostaw i usług	521 067,69
6.	Pozostałe należności oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych	80 070,14
7.	Zobowiązania warunkowe	0,00
	Razem	1 359 193,46

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie

na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.

13 RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Nie wystąpiły.

14 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

1. Hipoteka do kwoty 30 mln PLN na nieruchomości PO1M/00048811/7 na rzecz MF Trust Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, działająca w imieniu i na rzecz obligatariuszy serii A, obligacji wyemitowanych przez Soltex Holding Sp. z o.o.
2. Hipoteka do kwoty 37,5 mln PLN na nieruchomości PO1P/00289222/5 na rzecz MF Trust Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, działająca w imieniu i na rzecz obligatariuszy serii C, obligacji wyemitowanych przez Soltex Holding Sp. z o.o.
3. Hipoteka do kwoty 37,5 mln PLN na nieruchomości PO1P/00275061/7 na rzecz MF Trust Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, działająca w imieniu i na rzecz obligatariuszy serii D, obligacji wyemitowanych przez Soltex Holding Sp. z o.o.
4. Hipoteka do kwoty 14 mln PLN na nieruchomości PO1M/00022125/3 na rzecz Santander Bank Polska SA z tytułu kredytu nr K01630/15 udzielonego Everest Finanse SA
5. Hipoteka do kwoty 14 mln PLN na nieruchomości PO1M/00037820/3 na rzecz Santander Bank Polska SA z tytułu kredytu nr K01630/15 udzielonego Everest Finanse SA

15 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Nie wystąpiły.

16 INNE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH

16.1. Proponowany podział wyniku finansowego

PROPONOWANY PODZIAŁ WYNIKU FINANSOWEGO (ZYSK)		
Lp	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Wynik do podziału, w tym:	26 040 874,18
1.1.	- wynik finansowy za bieżący okres sprawozdawczy	2 717 268,92
1.2.	- nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych	23 323 605,26
2.	Proponowany podział (tytuły):	23 843 825,93
2.1.	- dywidenda	23 843 825,93

17 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW - STRUKTURA RZECZOWA			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (tytuły):	7 649 110,16	6 284 132,25
1.1.	- wyroby		1 350,00
1.2.	- usługi	7 649 110,16	6 282 782,25
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (tytuły):	0,00	0,00
	Razem	7 649 110,16	6 284 132,25

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW - STRUKTURA			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (tytuły):	7 649 110,16	6 284 132,25
1.1.	- kraj	7 649 110,16	6 284 132,25
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (tytuły):	0,00	0,00
	Razem	7 649 110,16	6 284 132,25

18 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY

18.1. Pozostała działalność operacyjna

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
1.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
3.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	51 086,83	235 120,26
	- aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych	51 086,83	235 120,26
4.	Inne przychody operacyjne (tytuły):	38 482,09	29 261,26
	- rozwiązanie odpisów na należności	9 955,29	0,00
	- inne	28 526,80	29 261,26
5.	Razem pozostałe przychody operacyjne	89 568,92	264 381,52

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
1.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
	- likwidacja ŚT	0,00	0,00
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	211 386,44
	- należności	0,00	211 386,44
3.	Inne koszty operacyjne (tytuły):	4 351,00	2 150,04
	- inne	4 351,00	2 150,04
4.	Razem pozostałe koszty operacyjne	4 351,00	213 536,48

18.2. Działalność finansowa

PRZYCHODY FINANSOWE - ODSETKI							
Lp	Wyszczególnienie	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone i niezrealizowane w tym:				Odsetki ogółem
			wg terminów zapłaty			od aktywów objętych odpisem aktualizującym	
			do 3 miesięcy	powyżej 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy		
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	47 384,60	0,00	47 384,60
	- inne aktywa (niefinansowe)	0,00			47 384,60		47 384,60
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	20 236,10	0,00	0,00	0,00	0,00	20 236,10
	- inne aktywa	20 236,10					20 236,10
	Razem	20 236,10	0,00	0,00	47 384,60	0,00	67 620,70

KOSZTY FINANSOWE - ODSETKI						
Lp	Wyszczególnienie	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone i niezrealizowane wg terminów zapłaty:			Odsetki ogółem
			do 3 miesięcy	powyżej 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	2 436 301,59	2 436 301,59
	- długoterminowe zobowiązania finansowe	0,00			2 436 301,59	2 436 301,59
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	8 979,02	0,00	0,00	0,00	8 979,02
	- inne zobowiązania	8 979,02				8 979,02
	Razem	8 979,02	0,00	0,00	2 436 301,59	2 445 280,61

19 PRZYCHODY I KOSZTY O NADZWYCZANEJ WARTOŚCI LUB KTÓRE WYSTĄPIŁY INCYDENTALNIE

Nie wystąpiły.

20 PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
1.	Pracownicy umysłowi	1	2
2.	Pracownicy fizyczni	1	0
2.	Pracownicy ogółem	2	2

21 WYNAGRODZENIA WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH. ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMERYTUR I PODOBNYCH ŚWIADCZEŃ DLA BYŁYCH CZŁONKÓW TYCH ORGANÓW

Nie wystąpiły.

22 POŻYCZKI I ŚWIADCZENIA O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.

Nie wystąpiły.

23 WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY			
Lp	Wyszczególnienie	Kwota za okres:	
		od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
1.	Badanie sprawozdan finansowych	15 000,00	15 000,00
5.	Łączne wynagrodzenie	15 000,00	15 000,00

24 UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

W roku objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie była stroną istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

25 TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - SPRZEDAŻ ORAZ NALEŻNOŚCI							
Lp	Wyszczególnienie	Przych. ze sprz. produktów, towarów i materiałów	Należności długoterminowe (wartość netto)	Należności z tytułu dostaw i usług:			Należności krótkoterm. pozostałe (wartość netto)
				wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	
1.	EVEREST DEVELOPMENT 2 SP.Z O.O. S.K.	288 813,85					
2.	HOLIDAY PARK INVEST SP.K	1 500,00					
3.	SOLTEX SP.Z O.O. SP. K.	3 502,93		2 463,60	2 463,60		
4.	HOLIDAY PARK AND RESPORT SP. Z O.O. SP.K.	370 718,77		49 752,59	49 752,59		
5.	SOLTEX SP.Z O.O. CUW SP. K.	767 891,30		216 557,95	216 557,95		
6.	SOLTEX HOLDING SP. Z O.O. SP.K.	1 500,00					
7.	SOLTEX CAPITAL SP. Z O.O.	1 500,00					
8.	SOLTEX SP. Z O.O.	1 500,00					
9.	EVEREST DEVELOPMENT SP. Z O.O.	1 500,00					
10.	SOLTEX HOLDING SP. Z O.O.	66 713,00					
11.	HOLIDAY PARK & RESORT SP. Z O.O. GASTRON	1 500,00					
12.	SKIDDOU POLSKA SP ZOO SPK	37 703,44					
13.	HOLIDAY PARK INVEST Z O.O.	1 500,00					
14.	HOLIDAY PARK POBIEROWO Z O.O.	1 500,00					
15.	CHEMIA SA	18 905,64					
16.	SKIDDOU POLSKA SP. Z O.O.	1 500,00					
17.	HOLIDAY PARK GRZYBOWO Z O.O.	1 500,00					
18.	HOLIDAY PARK & RESORT SP. Z O.O. SERWIS S	1 500,00					
19.	ERLI.PL Z OO	653 378,23					
	Razem	2 224 127,16	0,00	268 774,14	268 774,14	0,00	0,00

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - ZAKUP ORAZ ZOBOWIĄZANIA							
Lp	Wyszczególnienie	Zakupy wykazane jako:			Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe (bez pożyczek)
		koszty działalności podstawowej	aktywa obrotowe	aktywa trwałe	z tytułu dostaw i usług	pozostałe (bez pożyczek)	
1.	EVEREST DEVELOPMENT 1 SP.Z O.O. S.K.	653,05			803,25		
2.	EVEREST DEVELOPMENT 2 SP.Z O.O. S.K.	939 306,19			8 241,00		82 030,00
3.	SOLTEX SP.Z O.O. SP. K.	37 500,00					
4.	HOLIDAY PARK AND RESPORT SP. Z O.O. SP.K.				24 731,93		64 330,00
5.	SOLTEX SP.Z O.O. CUW SP. K.	403 123,25					118 180,00
6.	SKIDDOU POLSKA SP ZOO SPK						6 451,45
7.	CHEMIA SA	2 646,28			251,20		3 024,00
8.	ERLI.PL Z OO						48 100,00
	Razem	1 383 228,77	0,00	0,00	34 027,38	0,00	322 115,45

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA						
Lp	Wyszczególnienie	Pożyczki udzielone:		Pożyczki otrzymane:		
		długoterminowe aktywa finansowe	przychody finansowe z tytułu odsetek	zobowiązania długoterminowe	zobowiązania krótkoterminowe	koszty finansowe z tytułu odsetek
9.	SOLTEX HOLDING SP. Z O.O. SP.K.	202 684,71	2 684,71	155 013,90		31 782,33
10.	SOLTEX SP. Z O.O. FINANSE SP.K.	555 370,92	47 384,60	0,00		19 965,78
15.	SOLTEX HOLDING SP. Z O.O.			0,00	24 355 293,47	2 374 510,53
30.	EDH SP ZOO			153 042,95		10 042,95
	Razem	758 055,63	50 069,31	308 056,85	24 355 293,47	2 436 301,59

26 TRANSAKCJE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W 2020 roku spółka nie zawierała umów odbiegających od warunków rynkowych z podmiotami powiązanyymi. Podmiot powiązany został zdefiniowany zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

27 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które nie zostały ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego, za który sporządzono sprawozdanie finansowe.

28 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W dniu 17.11.2020 Wspólnicy wyrazili zgodę na zmianę komplementariusza oraz wystąpienie ze Spółki Wspólnika - spółki Everest Development Hawryluk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wspólnik występuje ze Spółki z dniem 01.01.2021 roku. W związku ze wskazaną zmianą, od dnia 01.01.2021 roku nastąpiła zmiana statusu Wspólnika Pana Artura Hawryluka z komandytariusza na komplementariusza. Wspólnicy Spółki ustalili, że jego wkład nie ulega zmianie.

29 INNE ISTOTNE INFORMACJE UŁATWIAJĄCE OCENĘ JEDNOSTKI

Zarząd Spółki Everest Development Hawryluk sp.k ("Spółka") informuje, iż na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z rozprzestrzenianiem się koronawirusa SARS-CoV-2 („koronawirus”) oraz pandemii wywołanej nim choroby COVID-19.

Zarząd Spółki na moment podpisania sprawozdania finansowego nie odnotował znaczących zakłóceń w obszarach związanych z wynajmem powierzchni użytkowych. W opinii Zarządu zidentyfikowane obszary ryzyka w Spółce to:

a) potencjalna utrata najemców ,a także zachwiana płynność finansowa spółki wynikająca z odroczenia terminu płatności czynszu. Jednakże w opinii zarządu opóźnienia takie mogą być kwalifikowane jako siła wyższa i nie powinny stanowić istotnego zagrożenia dla wyników finansowych,

b) potencjalne straty wynikające z ewentualnej utraty płynności finansowej przez kontrahentów.

W dłuższym i średnim terminie zasadniczym czynnikiem ryzyka jest spadek zainteresowania wynajmem powierzchni biurowych i magazynowych.

W związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa, w Spółce zostały wprowadzone środki zapobiegawcze.

W związku z podjętymi działaniami Zarząd Spółki na dzień podpisania sprawozdania finansowego ocenia, że założenie o kontynuacji jest słuszne a opisana sytuacja w ocenie Zarządu nie stanowi istotnej niepewności w zakresie kontynuacji działalności.

30 ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM. BŁĘDY POPEŁNIONE W LATACH UBIEGŁYCH

Nie wystąpiły

31 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Jednostka dominującą Spółki na dzień 31.12.2020r była Spółka Everest Development Hawryluk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Jednostka dominująca nie sporządzała skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z art. 56 Ustawy.