

Sprawozdanie finansowe
sporządzone na dzień
31 grudnia 2022 r.

zgodnie z załącznikiem nr 5
do ustawy o rachunkowości

Makima Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wrocław, 29 czerwca 2023 r.

Oświadczenie kierownictwa

Stosownie do artykułu 4 oraz 52 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, Kierownik jednostki **Makima Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** przedstawia sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2022 roku, na które składa się:

- Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022;
- Rachunek zysków i strat za okres 1 stycznia 2022 – 31 grudnia 2022;
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostka przedstawiła wszelkie dodatkowe informacje konieczne do spełnienia tego obowiązku w informacji dodatkowej.

Jednostka nie sporządza:

- Rachunku przepływów pieniężnych na podstawie delegacji ustawowej wskazanej w art. 48b ust. 5 Ustawy o rachunkowości.
- Zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym na podstawie upoważnienia art. 48a ust. 4 Ustawy o rachunkowości.
- Sprawozdania z działalności na podstawie art. 49 ust. 5 i 6 Ustawy o rachunkowości.

Upoważnienia do niesporządzania ww. elementów sprawozdania finansowego wynikają ze stosownych pisemnych uregulowań wewnętrznych jednostki (art 3. ust. 1c).

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Spis treści

Oświadczenie kierownictwa	2
1 Wprowadzenie do sprawozdania	5
1.1 Dane identyfikujące jednostkę	5
1.2 Czas trwania działalności jednostki	5
1.3 Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	5
1.4 Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych	5
1.5 Założenie kontynuacji działalności	5
1.6 Zasady (polityka) rachunkowości	6
1.6.1 Metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)	6
1.6.1.1 Rzeczowe aktywa trwałe	6
1.6.1.2 Środki trwałe w budowie	6
1.6.1.3 Udziały w innych jednostkach	6
1.6.1.4 Należności długoterminowe	6
1.6.1.5 Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe	6
1.6.1.6 Należności krótkoterminowe	6
1.6.1.7 Środki pieniężne	7
1.6.1.8 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7
1.6.1.9 Kapitał własny	7
1.6.1.10 Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	7
1.6.1.11 Zobowiązania długo i krótkoterminowe	7
1.6.1.12 Inne rozliczenia międzyokresowe	8
1.6.2 Ustalenie wyniku finansowego	8
1.6.2.1 Przychody i zyski	8
1.6.2.2 Koszty i straty	9
1.6.2.3 Rachunek zysków i strat	9
1.6.3 Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego	9
1.6.3.1 Sposób sporządzania sprawozdania finansowego	9
1.6.4 Pozostałe	9
1.6.4.1 Zasada ustalania sposobu istotności	9
Bilans. Aktywa	10
Bilans. Pasywa	11
Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	12
2 Dodatkowe informacje i objaśnienia (noty)	13
2.1 Wartości niematerialne i prawne	13
2.2 Rzeczowe aktywa trwałe. Środki trwałe	13
2.2.1 Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	13
2.2.2 Środki transportu	13
2.2.3 Inne środki trwałe	13
2.3 Grunty – stan i zmiany stanu	14
2.4 Środki trwałe w budowie	14
2.5 Zaliczki na środki trwałe w budowie	14
2.6 Środki trwałe używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, leasingu, nieumarzane	14
2.7 Zmiany w inwestycjach długoterminowych	14
2.8 Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych	15
2.9 Spłata zobowiązań długoterminowych w latach 2024 – 2028 i dalszych	16
2.10 Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki na koniec roku	16
2.11 Zobowiązania warunkowe	16
2.12 Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych	17

2.13	Informacje o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym	17
2.14	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17
2.15	Inne istotne informacje	17

Spis tabel		19
-------------------	--	-----------

Wprowadzenie do sprawozdania

1.1 Dane identyfikujące jednostkę

Nazwa	Makima Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Miejscowość	Wrocław
Kod pocztowy	50136
Poczta	Wrocław
Ulica	pl. Jana Pawła II
Numer nieruchomości	9
Województwo	dolnośląskie
Powiat	Wrocław
Gmina	Wrocław-Stare Miasto
NIP	8971859485

Jednostka została zarejestrowana 30 czerwca 2020 r przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000847900 w rejestrze: Rejestr Przedsiębiorców.

1.2 Czas trwania działalności jednostki

Okres trwania działalności oznaczony został na czas nieokreślony.

1.3 Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie sporządzono za okres 1 stycznia 2022 r. – 31 grudnia 2022 r.

1.4 Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych

Jednostka stosuje uproszczenia przewidziane dla jednostek małych w zakresie:

- sporządzania sprawozdania finansowego zgodnie z załącznikiem 5 ustawy o rachunkowości;
- niesporządzania Zestawienia zmian w kapitale własnym (art. 48a ust. 4);
- niesporządzania Rachunku przepływów pieniężnych (art. 48b ust. 5);
- niesporządzania sprawozdania z działalności jednostki (art. 49 ust. 5);
- spółka nie tworzy aktywów i rezerw na podatek odroczony

1.5 Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

1.6 Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

1.6.1 Metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

1.6.1.1 Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania 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 są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Składniki rzeczowego majątku o niskiej wartości i o okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok i cenie nabycia lub koszcie wytworzenia równym lub niższym niż 10.000 zł zaliczane były w roku obrotowym do kosztów zużycia materiałów w miesiącu nabycia.

1.6.1.2 Środki trwałe w budowie

Wycena następuje według zasad określonych w artykule 28 ustęp 8 ustawy o rachunkowości.

Ewidencja następuje w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Trwała utrata wartości następuje w sytuacji, gdy środek trwały w budowie przez okres 2 lat nie wykazuje ruchu wartości lub wcześniej zapadła decyzja o zaprzestaniu kontynuowania budowy środka trwałego.

1.6.1.3 Udziały w innych jednostkach

Udziały w innych jednostkach oraz inne niż wymienione w inwestycje zaliczone do aktywów trwałych – według wartości godziwej

1.6.1.4 Należności długoterminowe

Wycena następuje według cen sprzedaży z ewentualnym zastosowaniem kursów walut na dzień bilansowy pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących.

1.6.1.5 Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

Inne inwestycje długoterminowe (z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych) wyceniane są według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

1.6.1.6 Należności krótkoterminowe

Do należności krótkoterminowych zalicza się te, których okres spłaty na dzień bilansowy jest krótszy niż 1 rok. Należności krótkoterminowe wycenia się w ciągu roku obrotowego w wartości nominalnej, a nadzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem wymogów wyceny wskazanych w art.30 ustawy o rachunkowości.

Należności wykazuje się w sprawozdaniu finansowym w wartości netto (pomniejszonej o odpisy aktualizujące). Odpisy aktualizujące tworzy się w sytuacji, gdy zaległość w spłatach należności jest

dłuższa aniżeli 6 m-cy od końca roku obrotowego, oraz w stosunku do kontrahentów, którzy nie gwarantują spłat swoich zobowiązań.

1.6.1.7 Środki pieniężne

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne krajowe w gotówce i na rachunku bankowym.

Środki pieniężne w walucie polskiej są wyceniane w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy w wartości nominalnej.

Odsetki od środków pieniężnych na rachunku bankowym wykazywane są jako przychody finansowe.

Środki pieniężne w walutach obcych zgromadzonych na rachunkach bankowych są wyceniane w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy w wartości nominalnej z zachowaniem wymogów wskazanych w art. 30 ustawy o rachunkowości.

Wartość środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach (walutowych) wycenia się po kursie, po którym nastąpił jej zakup, jednak w wysokości nie wyższej od średniego kursu ogłoszonego nadzień wyceny dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roboczym przed końcem roku.

1.6.1.8 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wycena następuje według cen zakupu usług w ratach przypadających na okresy następne, lub innych kosztach dotyczących okresów następnych

1.6.1.9 Kapitał własny

Kapitał podstawowy stanowi wartość zasobów wniesionych przy rozpoczęciu działalności gospodarczej jak również do kapitałów własnych zaliczane są niepodzielone zyski i niepokryte straty z lat ubiegłych.

Niepodzielony wynik finansowy z lat ubiegłych obejmuje nierozliczony do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego zysk, lub niepokrytą stratę, a także korekty i błędy wyników finansowych z lat poprzednich.

Wynik finansowy netto roku obrotowego stanowi zysk/stratę wynikającą z rachunku zysków i strat. Wynik finansowy netto nie uwzględnia zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych.

W ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy kapitały własne wycenia się w wartości nominalnej. Kapitał własny obejmuje także zaliczki z wypłaconego wyniku finansowego, zaliczki te nie są prezentowane w aktywach (należności od właścicieli).

1.6.1.10 Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania wykazywane są w ciągu roku obrotowego w wartości nominalnej, a na dzień bilansowy wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty z uwzględnieniem kursu walut.

1.6.1.11 Zobowiązania długo i krótkoterminowe

Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty za wyjątkiem zobowiązań finansowych, które mogą być wyceniane według skorygowanej ceny nabycia, a jeżeli jednostka przeznaczona je do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, to według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Zobowiązania długoterminowe są to zobowiązania, których okres spłaty na dzień bilansowy jest dłuższy niż 1 rok. Zobowiązania krótkoterminowe są to zobowiązania, których okres spłaty na dzień bilansowy jest krótszy niż 1 rok.

Zobowiązania wykazywane są w ciągu roku obrotowego w wartości nominalnej, a na dzień bilansowy wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty.

1.6.1.12 Inne rozliczenia międzyokresowe

Jednostka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Jednostka dokonuje biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

1. ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki przez kontrahentów jednostki, a kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny;

2. z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych, a także przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osób, których kwotę można oszacować w sposób wiarygodny, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Zobowiązania ujęte, jako bierne rozliczenia międzyokresowe i zasady ustalania ich wysokości powinny wynikać z uznanych zwyczajów handlowych.

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

1. równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych;

2. 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 (funduszy) własnych. 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;

3. ujemną wartość firmy, o której mowa w art. 33 ust. 4 i art. 44b ust. 11.

Wskazane powyżej zasady stosuje się odpowiednio do przyjętych nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

1.6.2 Ustalenie wyniku finansowego

1.6.2.1 Przychody i zyski

Wycena następuje według zasad określonych w artykule 28 ustęp 5 ustawy o rachunkowości.

Do przychodów zalicza się równowartość sprzedanych w okresie sprawozdawczym dóbr i usług, przychody spowodowane sprzedażą środków trwałych, otrzymane odszkodowania, darowizny, umorzone zobowiązania oraz naliczone odsetki za nieterminowe regulowanie należności, zrealizowane dodatnie różnice kursowe.

Przychody ze sprzedaży dóbr i usług wyceniane są według cen umownych w oparciu o cenniki i tabele opłat z uwzględnieniem obowiązujących opustów i rabatów.

Pozostałe przychody operacyjne wyceniane są w wysokości faktycznie otrzymanych lub spodziewanych wpływów ze sprzedaży środków trwałych, rozwiązanie rezerw utworzonych w poprzednich okresach sprawozdawczych itp.

Przychody finansowe wyceniane są w wysokości faktycznie otrzymanej lub w wysokości spodziewanych wpływów z operacji finansowych

1.6.2.2 Koszty i straty

Wycena następuje według zasad określonych w artykule 28 ustęp 3, 4 i 4a ustawy o rachunkowości.

Kosztami uzyskania przychodów są wszystkie koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodów z zachowaniem zasady współmierności przychodów i kosztów ich uzyskania, oraz skutki finansowe zdarzeń powstających niepowtarzalnie poza normalną działalnością Jednostki.

Do kosztów uzyskania przychodów zalicza się koszt wytworzenia sprzedanych lub przekazanych w okresie sprawozdawczy dóbr i usług, koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży, wartość netto sprzedanych bądź zlikwidowanych środków trwałych, zapłacone odszkodowania, straty losowe, przekazane darowizny, umorzone należności, naliczone odsetki za nieterminowe regulowanie zobowiązań, ujemne różnice kursowe.

Koszty uzyskania przychodów wyceniane są w wysokości faktycznie poniesionych wydatków i strat. W przypadku tworzenia rezerw na świadczenia przyjęte przez Jednostkę, nie będące jeszcze zobowiązaniami oraz prawdopodobne koszty, ich wartość ustala się w wysokości wynikającej z kalkulacji wstępnej, w kwocie przypadającej na bieżący okres sprawozdawczy.

1.6.2.3 Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w układzie porównawczym

1.6.3 Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

1.6.3.1 Sposób sporządzania sprawozdania finansowego

- Sprawozdanie finansowe sporządzane jest na podstawie rzetelnie prowadzonych ksiąg rachunkowych za rok obrotowy ze stanem na ostatni dzień roku obrotowego.
- Dane liczbowe wykazuje się w złotych i w groszach.
- Sprawozdanie finansowe sporządzane jest w języku polskim.

1.6.4 Pozostałe

1.6.4.1 Zasada ustalania sposobu istotności

Stosując przepisy ustawy, jednostka kieruje się zasadą istotności. Informacje wykazywane w sprawozdaniu finansowym oraz skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym należy uznać za istotne, gdy ich pominięcie lub zniekształcenie może wpływać na decyzje podejmowane na ich podstawie przez użytkowników tych sprawozdań. Nie można uznać poszczególnych pozycji za nieistotne, jeżeli wszystkie nieistotne pozycje o podobnym charakterze łącznie uznaje się za istotne.

Progi istotności przyjęte przez jednostkę:

- 0,25% sumy bilansowej

Magdalena Chechelska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
Wrocław, 29 czerwca 2023 r.

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Bilans. Aktywa

	31.12.2022	31.12.2021	Noty
A. Aktywa trwałe	69 039 530,59	34 396 893,17	
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	
II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	6 070 993,00	40 482,33	
– środki trwałe	2 864 587,63	40 482,33	2.2
– środki trwałe w budowie	3 182 903,71	-	2.4
III. Należności długoterminowe	-	-	
IV. Inwestycje długoterminowe, w tym:	62 968 537,59	34 356 410,84	2.7
– nieruchomości	-	-	
– długoterminowe aktywa finansowe	62 968 537,59	34 356 410,84	2.7, 2.8
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
B. Aktywa obrotowe	1 624 904,61	52 818,29	
I. Zapasy	-	-	
II. Należności krótkoterminowe, w tym:	1 532 258,86	17 577,93	
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	24 770,32	6 994,33	
– do 12 miesięcy	24 770,32	6 994,33	
– powyżej 12 miesięcy	-	-	
III. Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	72 521,73	17 345,82	
a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	72 521,73	17 345,82	
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	72 521,73	17 345,82	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 124,02	17 894,54	2.14
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	
Aktywa razem	70 664 435,20	34 449 711,46	

Magdalena Chechelska

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
Wrocław, 29 czerwca 2023 r.

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Bilans. Pasywa

	31.12.2022	31.12.2021	Noty
A. Kapitał (fundusz) własny	52 022 878,92	22 470 250,41	
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	100 000,00	100 000,00	
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	22 370 250,41	11 764 668,35	
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-	
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-	
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-	
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	
VI. Zysk (strata) netto	29 552 628,51	10 605 582,06	
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18 641 556,28	11 979 461,05	
I. Rezerwy na zobowiązania, w tym:	-	-	
– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	
II. Zobowiązania długoterminowe, w tym:	15 736 882,05	9 969 421,45	2.9
– z tytułu kredytów i pożyczek	-	-	
III. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2 904 674,23	2 010 039,60	
a) z tytułu kredytów i pożyczek	-	-	
b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	509 491,55	33 711,50	
– do 12 miesięcy	509 491,55	33 711,50	
– powyżej 12 miesięcy	-	-	
c) fundusze specjalne	-	-	
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	-	
Pasywa razem	70 664 435,20	34 449 711,46	

Magdalena Chechelska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
Wrocław, 29 czerwca 2023 r.

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

	01.01.2022 do 31.12.2022	01.01.2021 do 31.12.2021	Noty
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	6 437 965,21	22 400,00	
I. Przychody netto ze sprzedaży	6 437 965,21	22 400,00	
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-	-	
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-	
B. Koszty działalności operacyjnej	4 190 329,33	670 675,16	
I. Amortyzacja	33 325,35	7 305,92	
II. Zużycie materiałów i energii	123 148,17	33 777,13	
III. Usługi obce	520 147,72	214 796,84	
IV. Wynagrodzenia	18 060,00	16 800,00	
V. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3 256,32	3 029,04	
– emerytalne	-	-	
VI. Pozostałe koszty, w tym:	3 492 391,77	394 966,23	
– wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 211 855,47	-	
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	2 247 635,88	- 648 275,16	
D. Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	27 897,16	43 756,13	
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	
E. Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	28 738,91	51 304,12	
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	
F. Przychody finansowe, w tym:	28 466 168,35	11 844 104,85	
I. Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	175 000,00	225 000,00	
– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	175 000,00	225 000,00	
II. Odsetki, w tym:	802 638,99	582 810,30	
– od jednostek powiązanych	580 404,87	442 637,35	
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	5 000,00	-	
– w jednostkach powiązanych	-	-	
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	27 460 500,00	10 900 000,00	
G. Koszty finansowe, w tym:	932 378,97	575 539,64	
I. Odsetki, w tym:	918 964,11	436 885,77	
– dla jednostek powiązanych	-	436 885,77	
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	
– w jednostkach powiązanych	-	-	
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	13 414,86	-	
H. Zysk (strata) brutto (C+D-E+F-G)	29 780 583,51	10 612 742,06	
I. Podatek dochodowy	227 955,00	7 160,00	
J. Zysk (strata) netto (H-I)	29 552 628,51	10 605 582,06	

Magdalena Chechelska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
Wrocław, 29 czerwca 2023 r.

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Dodatkowe informacje i objaśnienia (noty)

2.1 Wartości niematerialne i prawne

2.2 Rzeczowe aktywa trwałe. Środki trwałe

2.2.1 Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

Dane liczbowe przedstawiono w tabelach 2.1 i 2.2

Tabela 2.1: Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej. Zwiększenia i zmniejszenia wartości z tytułu nabycia za rok bieżący

	Nabycie/zbycie	Aktualizacja wartości	Przemieszczenie wewnętrzne	Przyjęte w leasing (dzierżawę)	Inne
Zwiększenia	2 812 442,32	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-

Tabela 2.2: Zmiana stanu wartości budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej za rok bieżący

	Stan na 31.12.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2022
Wartość nabycia / kosztów wytworzenia	-	2 812 442,32	-	2 812 442,32
Umorzenie / amortyzacja	-	3 515,55	-	3 515,55
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	-	2 808 926,77	-	2 808 926,77

2.2.2 Środki transportu

Dane liczbowe przedstawiono w tabelach 2.3 i 2.4

Tabela 2.3: Środki transportu. Zwiększenia i zmniejszenia wartości z tytułu nabycia za rok bieżący

	Nabycie/zbycie	Aktualizacja wartości	Przemieszczenie wewnętrzne	Przyjęte w leasing (dzierżawę)	Inne
Zwiększenia	32 801,34	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-

Tabela 2.4: Zmiana stanu wartości środków transportu za rok bieżący

	Stan na 31.12.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2022
Wartość nabycia / kosztów wytworzenia	53 463,22	32 801,34	-	86 264,56
Umorzenie / amortyzacja	12 980,89	17 622,81	-	30 603,70
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	40 482,33	15 178,53	-	55 660,86

2.2.3 Inne środki trwałe

Dane liczbowe przedstawiono w tabelach 2.5 i 2.6

Tabela 2.5: Inne środki trwałe. Zwiększenia i zmniejszenia wartości z tytułu nabycia za rok bieżący

	Nabycie/zbycie	Aktualizacja wartości	Przemieszczenie wewnętrzne	Przyjęte w leasing (dzierżawę)	Inne
Zwiększenia	12 186,99	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-

Tabela 2.6: Zmiana wartości innych środków trwałych za rok bieżący

	Stan na 31.12.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2022
Wartość nabycia / kosztów wytworzenia	-	12 186,99	-	12 186,99
Umorzenie / amortyzacja	-	12 186,99	-	12 186,99
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	-	0,00	-	0,00

2.3 Grunty – stan i zmiany stanu

2.4 Środki trwałe w budowie

Dane przedstawiono w tabeli 2.7.

Tabela 2.7: Środki trwałe w budowie – zmiany stanu

	Stan na 31.12.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2022
Wartość nabycia / kosztów wytworzenia	-	3 182 903,71	-	3 182 903,71
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	-	3 182 903,71	-	3 182 903,71

2.5 Zaliczki na środki trwałe w budowie

Dane przedstawiono w tabeli 2.8.

Tabela 2.8: Zaliczki na środki trwałe w budowie – zmiana stanu

	Stan na 31.12.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2022
Wartość nabycia / kosztów wytworzenia	-	23 501,66	-	23 501,66
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	-	23 501,66	-	23 501,66

2.6 Środki trwałe używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, leasingu, nieumarzane

Na dzień 31.12.2022r spółka ma zawarte następujące umowy leasingu operacyjnego:

- umowę z dnia 30.06.2021r zawartą z Volkswagen Financial Services Polska Sp. z o. o. na okres 36 m-cy, gdzie przedmiotem leasingu jest samochód osobowy Audi Q2 20 - Hatchback z końcową wartością samochodu 140 682,93 zł.

2.7 Zmiany w inwestycjach długoterminowych

Dane przedstawiono w tabeli 2.9.

W okresie sprawozdawczym Spółka pełniła funkcję komandytariusza w spółkach:

Tabela 2.9: Zmiany w inwestycjach długoterminowych

Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Stan na początek roku	-	-	34 356 410,84	-	34 356 410,84
Zwiększenia, w tym:	-	-	34 014 767,28	-	34 014 767,28
- nabycie	-	-	195 001,00	-	195 001,00
- korekty aktualizujące wartość	-	-	27 460 500,00	-	27 460 500,00
- przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-
- inne	-	-	6 359 266,28	-	6 359 266,28
Zmniejszenia, w tym:	-	-	5 402 640,53	-	5 402 640,53
- likwidacja	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	1,00	-	1,00
- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
- przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-
- inne	-	-	5 402 639,53	-	5 402 639,53
Odpisy aktualizujące roku bieżącego	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2022	-	-	62 968 537,59	-	62 968 537,59

- BBKW Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp.k. 31 października 2018 r. zawarto umowę przeniesienia (sprzedaży) ogółu praw i obowiązków w spółce BBKW Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp.k. pomiędzy Misztal Investments Sp. z o.o. a Spółką. Na mocy wskazanej umowy Spółka stała się komandytariuszem spółki BBKW Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp.k. Wartość nabycia ogółu praw i obowiązków wynosiła 4 500,00 zł. Udział komandytariusza w zyskach/stratach wynosi 49,995%

- 30 października 2019 podjęto uchwałę o ujęciu w księgach Spółki aktualizacji wartości posiadanych udziałów w BBKW Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp.k. w wysokości 4 000 000,00 zł

- W 2020r aktualizacja wyniosła 6 431 000,00zł i odniesiona została na wynik finansowy Spółki. Wartość udziałów określono na podstawie operatu szacunkowego posiadanej przez BBKW Sp. z o.o. Księcia Witolda Sp. k. nieruchomości przy ulicy Księcia Witolda oraz późniejszej wyceny zarządu (operat z dnia 13 września 2019 r. sporządzony przez Projnorm Sp. z o.o., wartość nieruchomości na dzień sporządzenia operatu 69 564 000,00 zł, wycena nieruchomości dokonana metoda podejścia porównawczego i dochodowego).

- W 2021r. dokonano aktualizacji wyceny na podstawie wyceny Zarządu uwzględniającą aktualną sytuację spółki oraz przewidywane wyniki z realizowanej inwestycji w oparciu o aktualną sytuację na rynku. Wartość wyceny wyniosła 10 900 000 zł.

- W 2022r. dokonano aktualizacji wyceny na podstawie wyceny Zarządu uwzględniającą aktualną sytuację spółki oraz przewidywane wyniki z realizowanej inwestycji w oparciu o aktualną sytuację na rynku. Wartość wyceny wyniosła 27 460 500 zł.

- Black Bridge Sp. z o.o. Twelve Sp.k. 4 marca 2019 r. zawarto umowę przeniesienia (sprzedaży) ogółu praw i obowiązków w spółce Black Bridge Sp. z o.o. Twelve Sp.k. pomiędzy Misztal Investments Sp. z o.o. a Spółką. Na mocy wskazanej umowy Spółka stała się komandytariuszem spółki Black Bridge Sp. z o.o. Twelve Sp.k. Wartość nabycia ogółu praw i obowiązków wynosiła 2 171 267,12 zł. Udział komandytariusza w zyskach/stratach wynosi 49,995%.

- Black Bridge Sp. z o.o. Nowy Alexanderhaus Sp. k. 28 lutego 2019 r. zawarto umowę przeniesienia (sprzedaży) ogółu praw i obowiązków w spółce Black Bridge Sp. z o.o. Nowy Alexanderhaus Sp.k. pomiędzy Misztal Investments Sp. z o.o. a Spółką. Na mocy wskazanej umowy Spółka stała się komandytariuszem spółki Black Bridge Sp. z o.o. Nowy Alexanderhaus Sp.k. Wartość nabycia ogółu praw i obowiązków wynosiła 4 500,00 zł. Udział komandytariusza w zyskach/stratach wynosi 49,995%.

- Black Bridge Sp. z o. o. 19 listopada 2019r. zawarto umowę sprzedaży udziałów w spółce Black Bridge Sp.z o.o. pomiędzy Panem Marcinem Misztalem a Spółką. Wartość nabycia udziałów wynosiła 2 500,00 zł. Udział komandytariusza w zyskach/stratach wynosi 49,995%.

- W dniu 26 stycznia 2022r Makima Sp. z o.o. nabyła do Pana Piotra Śliwki 100 udziałów PZERO Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł za cenę 1,00 zł

- Makima Sp. z o.o. w dniu 06.04.2022r objęła nowe 3.900 udziałów w spółce Mizzox Sp.z o.o. o łącznej wartości nominalnej 195.000,00 zł.

- W dniu 3 października 2022r Makima Sp. z o.o. sprzedała 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł spółki PZERO Sp. z o.o. spółce I2 Development S.A.

2.8 Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych

Dane przedstawiono w tabeli 2.10.

Tabela 2.10: Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych

	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Stan na początek roku	23 517 292,12	-	10 731 452,20	107 666,52	34 356 410,84
Zwiększenia, w tym:	27 655 501,00	-	6 359 266,28	-	34 014 767,28
- nabycie	195 001,00	-	-	-	195 001,00
- korekty aktualizujące wartość	27 460 500,00	-	-	-	27 460 500,00
- przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-
- inne	-	-	6 359 266,28	-	6 359 266,28
Zmniejszenia, w tym:	1,00	-	5 402 639,53	-	5 402 640,53
- likwidacja	-	-	-	-	-
- sprzedaż	1,00	-	-	-	1,00
- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
- przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-
- inne	-	-	5 402 639,53	-	5 402 639,53
Stan na koniec roku	51 172 792,12	-	11 688 078,95	107 666,52	62 968 537,59

2.9 Spłata zobowiązań długoterminowych w latach 2024 – 2028 i dalszych

Dane przedstawiono w tabeli 2.11.

Tabela 2.11: Spłata zobowiązań długoterminowych w latach 2024 – 2028 i dalszych

	2024	2025	Spłata przypadająca na lata		2028	kolejne lata	Razem
			2026	2027			
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-
Wobec pozostałych jednostek	15 736 882,05	-	-	-	-	-	15 736 882,05
- kredyty i pożyczki	15 736 882,05	-	-	-	-	-	15 736 882,05
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-	-
- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
Razem	15 736 882,05	-	-	-	-	-	15 736 882,05

2.10 Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki na koniec roku

Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki:

Spółka posiada zobowiązania zabezpieczone na majątku z tyt. emisji obligacji serii A spółki BBKW Sp. z o.o. z dnia 16.12.2019 r.:

- Umowa przelewu wierzytelności zawarta w dniu 16.12.2019 r. pomiędzy BBKW Sp. z o.o. (Pożyczkodawcą) a Makima Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) a BSWW Trust Sp. z o.o. (Administrator Zabezpieczeń). Pożyczkobiorca poddał się na rzecz BSWW Trust Sp. z o.o. egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązania do zwrotu Pożyczki wraz z odsetkami do kwoty 5.250.000,00 zł.

- Umowa przelewu wierzytelności zawarta w dniu 16.12.2019 r. pomiędzy BBKW Sp. z o.o. Księcia Witolda (Pożyczkobiorca) a Makima Sp. z o.o. (Pożyczkodawca) a BSWW Trust Sp. z o.o. (Administrator Zabezpieczeń).

2.11 Zobowiązania warunkowe

Spółka jest poręczycielem następujących umów kredytowych:

- Z tyt. Umowy Kredytowej zawartej w dniu 27.06.2017 r. wraz z późniejszymi zmianami pomiędzy mBank Hipoteczny S.A. a Black Bridge Sp. z o.o. Nowy Alexanderhaus Sp.k. Umowa wsparcia zawarta w dniu 11.07.2015 r. wraz z późniejszymi zmianami pomiędzy mBank Hipoteczny S.A. a Black Bridge Sp. z o.o. Nowy Alexanderhaus Sp.k.

(Kredytobiorca), Black Bridge Sp. z o.o., Makima Sp. z o.o. i Stonewall Investments Sp. z o.o. (Wspólnicy, Sponsorzy). Sponsorzy poddali się na rzecz Banku egzekucji do kwoty 88.360,00 EUR.

- Z tyt. Umowy Kredytu na kredyt inwestycyjny zawartej w dniu 21.01.2020 r. wraz z późniejszymi zmianami pomiędzy mBank S.A. a Black Bridge Sp. z o.o. Twelve Sp.k. Umowa wsparcia zawarta w dniu 21.01.2020 r. pomiędzy Bank S.A. a Black Bridge Sp. z o.o. Twelve Sp.k. (Kredytobiorca), Makima Sp. z o.o. i Stonewall Investments Sp. z o.o. (Sponsorzy). Sponsorzy poddali się na rzecz Banku egzekucji do kwoty 85.000,00 EUR.

Spółka jest również poręczycielem z tyt. emisji obligacji serii A spółki BBKWSp. z o.o. z dnia 16.12.2019r. Umowa Poręczenia zawarta w dniu 16.12.2019 r. pomiędzy Makima Sp. z o.o. a BSWW Trust Sp. z o.o. (Administrator Zabezpieczeń) do łącznej wysokości 11.250.000,00 zł do 16.12.2023 r. Poręczyciel poddał się na rzecz BSWW TrustSp. z o.o. egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego. Spółka zawarła również umowę zabezpieczającą w dniu 16.12.2019 r. pomiędzy BBKW Sp. z o.o. (Gwarant), MAKIMA Polska S.A. (Gwarant), Stonewall Investments Sp. z o.o. (Gwarant) oraz BSWW Trust Sp. z o.o. (Administrator Zabezpieczeń). Gwarant poddał się na rzecz BSWW Trust Sp. z o.o. egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

2.12 Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

Dane przedstawiono w tabeli 2.12.

Tabela 2.12: Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

Wyszczególnienie	Za rok 2022			Za rok 2021		
	kobiety	mężczyźni	Razem	kobiety	mężczyźni	Razem
Pracownicy umysłowi	1	-	1	1	-	1
Pracownicy fizyczni	-	-	0	-	-	0
Razem	1	0	1	1	0	1
W tym: uczniowie	-	-	0	-	-	0
Urlop wychowawczy i macierzyński	-	-	0	-	-	0

2.13 Informacje o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym

W dniu 13.03.2023 r Sąd Rejonowy Dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu wydał postanowienie o przejęciu przez Makima Sp. z o.o. spółki ACICO INVESTMENTS LIMITED.

2.14 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Dane przedstawiono w tabeli 2.13.

Tabela 2.13: Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2022
Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie, w tym	-	-	-	-
- kredyty	-	-	-	-
- obligacje	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
- polisy ubezpieczeniowe	17 894,54	29 932,00	27 702,52	20 124,02
Razem	17 894,54	29 932,00	27 702,52	20 124,02

2.15 Inne istotne informacje

W lutym 2022 r. miała miejsce inwazja Rosji na Ukrainę, co miało istotny wpływ na sytuację polityczno – gospodarczą na terytorium Ukrainy oraz wprowadzenie przez Prezes Rady Ministrów stopnia alarmowego CRP na

terytorium Polski dotyczącego zagrożenia wystąpieniem zdarzenia o charakterze terrorystycznym. W wyniku tego Państwa Unii Europejskiej oraz USA i inne objęły Rosję szeregiem sankcji gospodarczych i politycznych, a do Polski napłynęła istotna fala emigrantów z Ukrainy. Sytuacja ta miała niewątpliwy wpływ na sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Konflikt rosyjsko-ukraiński negatywnie wpłynął na zachowania rynków finansowych i gospodarek na całym świecie. Spółka prowadzi działalność głównie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, sytuacja na Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Ocena wpływu jest na dzień dzisiejszy mocno utrudniona, a to w związku z dużą zmiennością sytuacji. Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować jednoznacznie skali wpływu wojny na Ukrainie na działalność Spółki.

Dodatkowo czynnikiem mającym wpływ na Polską i światową gospodarkę jest w dalszym ciągu rozprzestrzenianie się wirusa COVID-19. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarząd na dzień sporządzenia sprawozdania dokonał oceny obecnych i przyszłych skutków epidemii. W ocenie Zarządu w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek wynajmu lokali usługowych. Zarząd podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja spółki na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, w ocenie Zarządu, jest stabilna.

Magdalena Chechelska

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
Wrocław, 29 czerwca 2023 r.

Marcin Misztal

.....
Data i podpis

Spis tabel

2.1	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej. Zwiększenia i zmniejszenia wartości z tytułu nabycia za rok bieżący	13
2.2	Zmiana stanu wartości budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej za rok bieżący	13
2.3	Środki transportu. Zwiększenia i zmniejszenia wartości z tytułu nabycia za rok bieżący	13
2.4	Zmiana stanu wartości środków transportu za rok bieżący	13
2.5	Inne środki trwałe. Zwiększenia i zmniejszenia wartości z tytułu nabycia za rok bieżący	14
2.6	Zmiana wartości innych środków trwałych za rok bieżący	14
2.7	Środki trwałe w budowie – zmiany stanu	14
2.8	Zaliczki na środki trwałe w budowie – zmiana stanu	14
2.9	Zmiany w inwestycjach długoterminowych	15
2.10	Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych	16
2.11	Splata zobowiązań długoterminowych w latach 2024 – 2028 i dalszych	16
2.12	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych	17
2.13	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17