

Wprowadzenie do Sprawozdania Finansowego

Spółka jest zarejestrowana pod firmą Makima Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000847900**. Siedzibą Spółki jest Wrocław ul. Jana Pawła II 9.

- 1) Czas działalności jednostki *nie jest ograniczony*.
- 2) Sprawozdanie sporządzono za okres **od 01-01-2025 do 31-12-2025**
- 3) Zastosowane zasady rachunkowości przewidziane dla jednostek małych z wyszczególnieniem wybranych uproszczeń:
 - a) *sprawozdanie finansowe obejmuje skrócony bilans oraz skrócony rachunek zysków i strat sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 5 do ustawy o rachunkowości,*
 - b) *na podst. art. 49 ust. 4 i 5 w/w ustawy odstępuje się od obowiązku sporządzania sprawozdania z działalności – przy założeniu ujawnienia informacji dotyczących nabycia udziałów własnych,*
 - c) *jednostka rezygnuje ze stosowania zasady ostrożności przy wycenie poszczególnych składników aktywów i pasywów, jednocześnie wskazuje się, że nie jest konieczne dokonywanie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów ani tworzenie rezerw na zobowiązania, których wysokość lub termin wymagalności nie są znane.*
 - d) *jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,*
 - e) *jednostka nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych,*
 - f) *jednostka nie sporządza sprawozdania z działalności,*
- 4) Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone *przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej* przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz *nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności*.
- 5) Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:
 - a) *jednostka wycenia środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne według ceny nabycia po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne. W/w umarzane są proporcjonalnie do okresu ich użytkowania, z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości nieprzekraczającej 10 000,00 PLN odnoszone są w koszty działalności operacyjnej po przyjęciu do użytkowania.*
 - b) *jednostka nie posiada towarów w postaci nieruchomości,*
 - c) *należności i zobowiązania prezentowane są według wartości nominalnej,*
 - d) *środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej i na tę pozycję składają się środki pieniężne w walucie polskiej w kasie gotówkowej oraz na rachunku bankowym,*
 - e) *pożyczki udzielone i otrzymane wyceniane są według wartości przekazania i otrzymania powiększone o należne odsetki.*
 - f) *Udziały wyceniane są wg wartości godziwej,*

Dodatkowe informacje i objaśnienia:

1) szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;

Tabela 1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych.

Wyszczególnienie	31.12.2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	31.12.2025
Grunty	-	-	-	-
Budynki; lokale	6 084 236,06	-	-	6 084 236,06
Urządzenia techniczne	-	-	-	-
Środki transportu	207 736,10	76 560,00	6 662,81	277 633,29
Inne	24 252,03	-	-	24 252,03
Razem	6 316 224,19	76 560,00	6 662,81	6 386 121,38

Tabela 1.2. Szczegółowy zakres zmian wartości umorzenia.

Wyszczególnienie (umorzenie)	31.12.2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	31.12.2025
Grunty	-	-	-	-
Budynki; lokale	174 489,95	91 263,48	-	265 753,43
Urządzenia techniczne	-	-	-	-
Środki transportu	85 450,95	71 665,76	6 662,81	150 453,90
Inne	12 388,07	2 412,96	-	14 801,03
Razem	272 328,97	165 342,20	6 662,81	431 008,36

Tabela 1.3 Zmiany w inwestycjach długoterminowych.

Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Stan na początek roku	26 314 757,13	-	224 951 415,83	-	251 266 172,96
Zwiększenia, w tym:	41 575 912,61	-	11 643 546,60	-	53 219 459,21
- nabycie, udzielenie	9 442 912,61	-	9 538 167,11	-	18 981 079,72
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	32 133 000,00	-	-	-	32 133 000,00
- inne , naliczenie odsetek	-	-	2 105 379,49	-	2 105 379,49
Zmniejszenia, w tym:	-	-	14 560 923,80	-	14 560 923,80
- likwidacja	-	-	-	-	-
- sprzedaż, spłata kapitału	-	-	6 408 110,10	-	6 408 110,10
- aktualizacja wartości	-	-	8 000 000,00	-	8 000 000,00
- przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-
- inne	-	-	152 813,70	-	152 813,70
Odpisy aktualizujące roku bieżącego	-	-	-	-	-
Stan na koniec roku	67 890 669,74	-	222 034 038,63	-	289 924 708,37

Tabela 1.4 Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych.

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
Stan na początek roku	192 112 000,00	-	32 731 749,31	107 666,52	224 951 415,83
Zwiększenia, w tym:	4 950,00	-	11 129 496,60	509 100,00	11 643 546,60
- nabycie, udzielenie	4 950,00	-	9 024 117,11	509 100,00	9 538 167,11
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
- inne , naliczenie odsetek	-	-	2 105 379,49	-	2 105 379,49
Zmniejszenia, w tym:	8 000 000,00	-	6 560 923,80	-	14 560 923,80
- likwidacja	-	-	-	-	-
- sprzedaż, spłata kapitału	-	-	6 408 110,10	-	6 408 110,10
- aktualizacja wartości	8 000 000,00	-	-	-	8 000 000,00
- przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-
- inne, spłata odsetek	-	-	152 813,70	-	152 813,70
Odpisy aktualizujące roku bieżącego	-	-	-	-	-
Stan na koniec roku	184 116 950,00	-	37 300 322,11	616 766,52	222 034 038,63

Tabela 1.5 Zmiany w udziałach i akcjach.

Wyszczególnienie	Udziały i akcje na 31.12.2024	Udziały i akcje na 31.12.2025
Stan na początek roku	164 520 000,00	192 112 000,00
Zwiększenia, w tym:	27 592 000,00	4 950,00
- nabycie	-	4 950,00
- korekty aktualizujące wartość	-	-
- aktualizacja wartości	27 592 000,00	-
- inne	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	8 000 000,00
- likwidacja	-	-
- sprzedaż	-	-
- aktualizacja wartości	-	8 000 000,00
- przemieszczenia wewnętrzne	-	-
- inne	-	-
Odpisy aktualizujące roku bieżącego	-	-
Stan na koniec roku	192 112 000,00	184 116 950,00

2) kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych

Tabela 2.1. Kwota dokonanych w trakcie roku odpisów aktualizacyjnych

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizacyjne długoterminowych aktywów niefinansowych	Odpisy aktualizacyjne długoterminowych aktywów finansowych
Stan na początek roku	-	136 327 000,00
Zwiększenia	32 133 000,00	-
- aktualizacja wartości	32 133 000,00	-
Zmniejszenia, w tym:	-	8 000 000,00
- aktualizacja wartości	-	8 000 000,00
Stan na koniec roku	32 133 000,00	128 327 000,00

Spółka dokonała na dzień 31.12.2025 aktualizację wartości akcji jakie posiada w Spółce BBKW So.zo.o. Księcia Witolda Sp.k. Spółka posiada w tej Spółce 49,95% udziałów. Wyceny wartości akcji dokonano według wartości godziwej.

3) w przypadku gdy instrumenty finansowe lub składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej ; - **nie dotyczy**.

4) kwota wartości firmy i wyjaśnienie okresu jej odpisywania, określonych w art. 44b ust. 10; - **nie dotyczy**.

5) kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

Tabela 5.1 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Wyszczególnienie	31.12.2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	31.12.2025
Różnica między wartością otrzymanych składników aktywów, a zobowiązaniem zapłaty za nie, w tym:	-	-	-	-
- kredyty	-	-	-	-
- obligacje	-	-	-	-
- inne	-	316 365,00	316 365,00	-
-polisy ubezpieczeniowe	10 754,47	85 029,43	28 974,47	66 809,43
Razem	10 754,47	401 394,43	345 339,47	66 809,43

6) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty powyżej 5 lat, jak również łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

Tabela 6.1. Spłata zobowiązań długoterminowych w latach 2025-2029 i dalsze.

	2026	2027	2028	2029	2030	kolejne lata	Razem
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-
Wobec pozostałych jednostek	5 612 273,97	35 000 000,00	-	-	-	2 759 001,42	43 371 275,39
- kredyty i pożyczki	5 612 273,97	-	-	-	-	2 759 001,42	8 371 275,39
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	35 000 000,00	-	-	-	-	35 000 000,00
- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
Razem	5 612 273,97	35 000 000,00	-	-	-	2 759 001,42	43 371 275,39

7) w przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową – **nie dotyczy**;

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

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 mBank 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 posiada zobowiązania zabezpieczone na majątku z tyt. emisji obligacji serii A Spółki Makima Sp. z o.o. z dnia 09.02.2024 r.

Zobowiązania zabezpieczone są:

- trzema samodzielnymi lokalami mieszkalnymi, będącymi własnością Emitenta, oznaczone numerami 5, 6 oraz 7, położone we Wrocławiu przy ul. Jana Pawła II 31, w budynku mieszkalnym z funkcją usługową,
- Dwoma samodzielnymi lokalami mieszkalnymi, będącymi własnością Emitenta, oznaczone numerami 45 oraz 46, położone we Wrocławiu przy ul. Księcia Witolda 46 w budynku mieszkalnym z funkcją usługową .

Spółka posiada zobowiązania zabezpieczone na majątku z tyt. emisji obligacji serii B Spółki Makima Sp. z o.o. z dnia 21.07.2025 r.

Zobowiązania zabezpieczone są:

- Kompleksem nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Świdnickiej 17

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

Tabela 9.1 Środki trwałe w budowie – zmiana stanu.

Wyszczególnienie	31.12.2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	31.12.2025
Wartość nabycia / koszt wytworzenia	-	-	-	-
odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	-	-	-	-

10) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym; – **nie dotyczy**

11) kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie; – **nie dotyczy**

12) informacja o przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym zatrudnieniu;

Tabela 12.1 Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych.

Wyszczególnienie	Za rok 2024			Za rok 2025		
	Kobiety	Mężczyźni	Razem	Kobiety	Mężczyźni	Razem
Pracownicy umysłowi	1	-	1	4	-	4
Pracownicy fizyczni	-	-	-	-	-	-
Razem	1	-	1	4	-	4
W tym:	-	-	-	-	-	-
- uczniowie	-	-	-	-	-	-
- urlop wychowawczy i macierzyński	-	-	-	-	-	-

13) kwoty zaliczek i pożyczek, udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii;

Tabela 13.1 Zaliczki i pożyczki udzielone osobą wchodzącym w skład organów zarządzających.

Wyszczególnienie	Zaliczki	Pożyczki	Gwarancje i poręczenia	Razem
Stan na początek roku	-	9 817 341,21		9 817 341,21
Zwiększenia, w tym:	-	1 404 081,80		1 404 081,80
- udzielenie	-	975 767,11		975 767,11
- inne	-	428 314,69		428 314,69
Zmniejszenia, w tym:	-	2 904 839,00	-	2 904 839,00
- spłata	-	2 904 839,00		2 904 839,00
- odpis	-	-		-
- umorzenie	-	-		-
- inne	-	-		-
Odpisy aktualizujące roku bieżącego	-	-		-
Stan na koniec roku	-	8 316 584,01	-	8 316 584,01

Udzielane pożyczki oprocentowane są 5% w skali roku.

14) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

Spółka w roku 2025 wyemitowała obligacje serii B na bieżącą działalność Spółki. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 200.000,00 złotych. W ramach emisji emitowanych może być do 100 obligacji do łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00. W lipcu 2025 wyemitowano 100 obligacji o łącznej wartości 20.000.000,00 złotych.

Spółka w roku 2025 dokonała spłaty 75 obligacje z łącznej ilości 150 serii A o łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00.

15) przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny; – **nie dotyczy**

16) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy; – **nie dotyczy**

17) informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej w skład, której wchodzi spółka, jako jednostka zależna; – **nie dotyczy**

18) w przypadku, gdy jednostka mała nie sporządza sprawozdania z działalności zgodnie z art. 49 ust. 5 ustawy dodatkowo przedstawia informacje o udziałach (akcjach) własnych:

- a) przyczynę nabycia udziałów (akcji) własnych dokonanego w roku obrotowym,
- b) liczbę i wartość nominalną nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów (akcji), a w przypadku braku wartości nominalnej, ich wartość księgową, jak też część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują,

c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego, równowartość tych udziałów (akcji),

d) liczbę i wartość nominalną lub, w razie braku wartości nominalnej, wartość księgową wszystkich udziałów (akcji) nabytych i zatrzymanych, jak również część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują.

- **nie dotyczy**