

**WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ
YUNIVERSAL PODLASKI SP. Z O.O.
W BIAŁYMSTOKU**

Yuniversal Podlaski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białymstoku, ul. Piękna 3 została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000220252. Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest wykonanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków PKD 4120Z.

W skład grupy wchodzi:

- Jednostka zależna Yuniversal Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000244044 w dniu 26.10.2005 roku. Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków PKD 4110Z. Yuniversal Podlaski Sp. z o.o. posiada w kapitale podstawowym i całkowitej liczbie głosów Yuniversal Development Sp. z o.o. 91% udziału, w sprawozdaniu ujęta metoda konsolidacji pełnej.

- Jednostka zależna Apartamenty Arkadia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Aleja Komisji Edukacji Narodowej 48 lok. 8, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000259953 w dniu 05.07.2006 roku. Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków PKD 4120Z. Yuniversal Podlaski Sp. z o.o. posiada w kapitale podstawowym i całkowitej liczbie głosów Apartamentów Arkadia Sp. z o.o. 60% udziału, w sprawozdaniu ujęta metoda konsolidacji pełnej.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej. Nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez grupę działalności.

Aktywa i Pasywa wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości, z tym że:

- amortyzacja środków trwałych o wartości przekraczającej jednostkowo 10.000,00 zł jest dokonywana metoda liniowa według stawek określonych jako maksymalne dla celów podatkowych w równych ratach miesięcznych przy zastosowaniu dopuszczalnych przepisami podatkowymi współczynników podwyższających stawki amortyzacyjne
- środki trwałe o wartości jednostkowej do 10 000 amortyzuje się w sposób uproszczony , dokonując jednorazowego odpisu ich wartości początkowej w momencie przekazania do użytkowania
- inwestycje długoterminowe nieruchomości wycenia się według wyceny rzeczoznawcy.
- w zakresie zużycia materiałów, przyjęto metodę polegającą na odpisywaniu w koszty wartości materiałów w rzeczywistej cenie zakupu na dzień ich zakupu, połączonej z obowiązkiem komisijnego ustalenia stanu materiałów nie wbudowanych i ich wyceny oraz korekty kosztów zużycia o wartość tego stanu na ostatni dzień każdego miesiąca.
- towary wycenia się według cen nabycia tj. cen zakupu powiększonych o dodatkowe koszty zakupu np. podatki, opłaty. Konto towary służy do ewidencji zapasów towarów, do których zalicza się między innymi grunty nabyte w celu budowy na nich budynków z lokalami na sprzedaż.

Wartość sprzedanych towarów – gruntów, na których wybudowano budynek z lokalami odnosi się na wartość sprzedanych towarów proporcjonalnie do uzyskanych przychodów według współczynnika udziału przychodów konkretnej sprzedaży w ogóle planowanych przychodów z inwestycji pomnożonego przez wartość sprzedawanego gruntu i rozpoznaje powyższe koszty w dacie podpisania finalnych aktów notarialnych sprzedaży lokali wraz z gruntem

- półprodukty i produkty w toku – wyceniane są według kosztów wytworzenia nie wyższych od cen sprzedaży netto. Produkty w toku stanowią wartość poniesionych nakładów na wytworzenie poszczególnych budynków, ujmowane są według przyjętej ewidencji analitycznej w sposób zapewniający ustalenie rzeczywistego kosztu wytworzenia każdego obiektu.
- produkty gotowe są to lokale mieszkalne, użytkowe lub usługowe wybudowane w ramach działalności deweloperskiej, tj. z przeznaczeniem na sprzedaż. Na koncie Produkty gotowe ujmuje się wartość zakończonych (pozwolenie na użytkowanie) i nie sprzedanych (w formie aktów notarialnych) lokali.

Ewidencja szczegółowa prowadzona do konta Produkty gotowe zapewnia możliwość ustalenia stanu zapasów wg miejsc ich lokalizacji.

Produkty gotowe wyceniane są w koszcie wytworzenia, które obejmują ogół kosztów będących w bezpośrednim związku z danym produktem wraz z uzasadnioną częścią kosztów pośrednich związanych z wytworzeniem produktów, ale nie wyższym od cen sprzedaży netto.

Wartość sprzedanych produktów gotowych przenoszona jest pod datą sprzedaży (aktu notarialnego) proporcjonalnie do uzyskanych przychodów według współczynnika

udziału przychodów konkretnej sprzedaży w ogóle planowanych przychodów z inwestycji pomnożonego przez wartość wszystkich poniesionych kosztów.

- udziały wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- przyjęto zasadę niekompensowania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego
- należności i udzielone pożyczki wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, wartość należności aktualizuje się zgodnie z art. 35b Ustawy

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metoda pośrednią.

YUNIVERSAL PODLASKI Sp. z o.o.

15-282 Białystok
ul. Piękna 3
NIP 542-289-52-17, REG. 052250819
tel. 85/ 74-85-205, fax 85/74-85-204

Główny Księgowy

podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg

Danuta Lenczewska

podpis Zarządu

WICEPREZES ZARZĄDU

Hubert Piekut

WICEPREZES ZARZĄDU

inż. Jan Zaniewski

PREZES ZARZĄDU

mgr Antoni Piekut

DODATKOWE INFORMACJE I OBJASNIENIA

do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok

Grupy Kapitałowej Yuniversal Podlaski Spółka z o.o. w Białymstoku

1.1) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej z wyodrębnieniem udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą o liczbie wartości nominalnej udział, w tym uprzewilejowanych,

Udziałowiec	Ilość udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale podstawowym
Antoni Piekut	400	400	200 000,00	100

1.2) Nie wystąpiły wartości firmy lub ujemne wartości firmy-udział w jednostkach objętych konsolidacją..

1.3) Nie zmieniono zasad rachunkowości- dane są porównywalne.

1.4) Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu.

1.5) Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie wystąpiły.

1.6) Zmiany stanu głównych składników aktywów trwałych według grup rodzajowych przedstawia - Tabela nr 1.

Zmiany stanu głównych składników aktywów trwałych						
Nazwa grupy składników majątku trwałego	Stan na początek roku obrotowego	Aktualizacja	Przychody	Przemieszczenia	Rozchody	Stan na koniec roku obrotowego
1	2	3	4	5	6	7
I. Wartości niematerialne i prawne	79 905,05	0	0	0	0	79 905,05
I. 3. Inne wartości niematerialne i prawne	79 905,05	0	0	0	0	79 905,05
I.4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne						0
II. Rzeczowe aktywa trwałe	6 883 116,77		1 128 245,87		460 634,46	7 550 628,18
II. 1. Środki trwałe	6 883 116,77		944 891,99		460 634,46	7 367 274,30
II. 1a) prawo użytkowania wieczystego gruntu	195 313,17		35 010,11		12 754,68	217 568,00
II. 1.b) budynki, budowle	1 932 091,35		159 741,63		138 834,44	1 952 898,54
II. 1.c) urządzenia techniczne i maszyny	553 889,36		25 600,00		14 928,53	564 560,83
II. 1.d) środki transportu	2 771 454,42	0	588 186,76	0	289 940,65	3 069 400,53
II. 1.e) inne środki trwałe	1 430 368,47	0	136 353,49	0	4 176,16	1 562 545,80
II. 2.środki trwałe w budowie			38 433,00			38 433,00
II 3 Zaliczki na środki trwałe w budowie			144 920,88			144 920,88
III. Inwestycje długoterminowe nieruchomości	186 100,00		3 192 930,98			3 379 030,98

Umorzenie - amortyzacja					Aktywa trwałe		
Stan na początek roku obrotowego	Aktualizacja	Amortyzacja za rok	Inne zwiększenia	Zmniejszenie	Stan na koniec roku obrotowego	Stan na początek roku obrotowego (netto)	Stan na koniec roku obrotowego (netto)
8	9	10	11	12	13	8	15
79 905,05	0	0	0	0	79 905,05	0	0,00
79 905,05	0	0	0	0	79 905,05	0	0
	0	0	0	0	0	0	0
2 981 586,77	0	889 148,16	0	290 543,42	3 580 191,51	3 901 530,00	3 970 436,67
2 981 586,77		889 148,16		290 543,42	3 580 191,51	3 901 530,00	3 787 082,79
47 690,00		10 040,00	0	0	57 730,00	147 623,17	159 838,60
846 433,09		174 026,66	0	35 650,66	984 809,09	1 085 658,26	968 089,45
183 351,82	0	83 944,76	0,0	14 928,53	252 368,05	370 537,54	312 192,78
644 186,38	0	553 265,14	0	235 788,07	961 663,45	2 127 268,04	2 108 037,08
1 259 925,48		67 871,60		4 176,16	1 323 620,92	170 442,99	238 924,88
							38 433,00
							144 920,88
						186 100,00	3 379 030,98

- 1.7) Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych – nie dokonywano odpisów
- 1.8) Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienia okresu ich odpisywania określonego w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust 10 – spółka nie ponosiła kosztów prac rozwojowych
- 1.9) Wartość gruntów użytkowanych wieczystość towarów 5 950 217,93
- 1.10) Wartość nieamortyzowanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy leasingu, - nie występują

Tytuł użytkowania	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
Najem	0	0	0	0
Leasing	0	0	0	0
razem	0	0	0	0

- 1.11) Jednostka nie posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji ze wskazaniami praw jakie przysługują

1.12) Dane o stanie rezerw

Rezerwy	Stan na początek roku	Zmiany w trakcie roku			Stan na koniec roku
		Zwiększenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie	
Długoterminowe	269 435,85	342 619,51	0	0	612 055,36
Krótkoterminowe		872 195,05			872 195,05

1.13) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu i stanie na koniec roku.

Stan na początek roku	Zmiany w trakcie roku			Stan na koniec roku
	Zwiększenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie	
1 267 915,41	0	0	65 445,12	1 202 470,29

1.14) Odroczone podatki dochodowe

Lp	Treść	Rezerwy wpływające na		Aktywa odniesione na	
		Wynik finansowy	Kapitał własny	Wynik finansowy	Kapitał własny
1	Stan początkowy	797 744,00	-	3 794 580,48	-
2	Zwiększenie/zmniejszenie	174 541,00		209 812,43	-
3	Stan końcowy (1+2)	972 285,00	-	4 004 392,91	-

1.15) Zobowiązania długoterminowe

Tytuł zobowiązań	Okres wymagalności							
	Powyżej 1 rok do 3 lat		Powyżej 3 do 5 lat		Powyżej 5 lat		Razem	
	Stan na							
	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku
1. Wobec jednostek powiązanych								
2. wobec pozostałych jednostek	16 889 798,08	22 158 311,40						
a) Kredyty i pożyczki	15 966 723,66	12 077 630,91						
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		8 740 000,00						

c) inne zobowiązania finansowe	923 074,42	940 680,49						
d) inne								
Razem	16 889 798,08	22 158 311,40						

1.16) Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe.

Lp	Tytuły	Stan na	
		Początek roku	Koniec roku
1.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 805 180,48	4 014 992,91
2	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	659 486,32	595 470,61
3	Rozliczenia międzyokresowe bierne	0	16 519,00

1.16) Składniki aktywów i pasywów wykazywane w więcej niż w jednej pozycji bilansu - brak

1.17) Brak zobowiązań warunkowych

1A) Informacje i objaśnienia do bilansu w zakresie instrumentów finansowych – Jednostka nie posiada instrumentów finansowych

2.1) Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za rok			
	Poprzedni		Bieżący	
	zł	%	zł	%
produktów	74 938 512,68	100	96 713 661,99	97,6
Towarów i materiałów	357 212,32	0	2 382 380,75	2,4
Razem	75 295 725,00	100	99 096 042,74	100

Spółka osiągnęła tylko przychody ze sprzedaży w kraju.

2.2) Dane o kosztach rodzajowych.

Rodzaj kosztu	Rok bieżący	Rok poprzedni
I. Amortyzacja	889 148,16	501 145,23

II.Zużycie materiałów i energii	14 491 577,40	35 334 315,70
III.Uслуги obce	82 848 242,27	64 867 960,43
IV.Podatek i opłaty, w tym:	508 228,11	621 020,52
- podatek akcyzowy	0	0
V. Wynagrodzenia	3 950 419,71	3 328 283,95
VI.Ubezpieczenia społeczne	820 680,77	694 818,91
VII.Pozostałe koszty rodzajowe	1 091 682,92	937 983,14

2.4) Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju działalności i nie ma zamiaru zaniechać w roku następnym.

2.5) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto:

1.	Przychody bilansowe	106 048 576,45
2.	Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	6 005 015,91
3.	Przychody zwolnione	0
4.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	86 592,88
5.	<i>Razem przychody podatkowe</i>	<i>100 130 153,42</i>
6.	Koszty bilansowe	101 274 784,23
7.	Koszty nie stanowiące kup	8 010 127,97
8.	Koszty stanowiące KUP nie zaliczane do kosztów bilansowych	787 711,54
9.	Strata z lat ubiegłych	1 171 130,83
9.	<i>Razem koszty podatkowe</i>	<i>95 223 498,63</i>

2.7) Spółka nie poniosła kosztów na wytworzenie środków trwałych we własnym zakresie i nie planuje ponosić takich kosztów w następnym roku

2.8) Nie wystąpiły odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

2.9) Poniesione w roku obrotowym nakłady na niefinansowe aktywa trwałe – 0, spółka nie planuje ponieść takich nakładów w roku następnym

2.10) Nie wystąpiły przychody i koszty incydentalne lub o nadzwyczajnej wartości

2a. Brak pozycji bilansowych wyrażonych w walutach obcych.

5.1) Spółka nie zawarła umów, które nie zostały uwzględnione w bilansie.

5.2) Nie ma istotnych transakcji zawartych przez spółkę na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

5.3) Informacje o zatrudnieniu.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie	
	Rok bieżący	Rok poprzedni
Pracownicy umysłowi	46	39
Pracownicy na stanowiskach produkcyjnych	8	8
Ogółem	54	47

4.4) Informacje o wynagrodzeniach wypłaconych osobom wchodzącym w skład zarządu.

Tytuł	Wypłacone wynagrodzenie	
	W 2019 roku	W 2018 roku
Wypłaty członkom zarządu	372 000,00	343 587,98

4.5) Nie udzielono pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółkę.

4.6) Spółka korzysta z usług biegłego rewidenta – wynagrodzenie biegłego rewidenta 8 000,00

4.7) Nie dokonano zmian zasad rachunkowości.

4.8) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem finansowym – nie dotyczy.

4.9). W okresie, za który sporządzono sprawozdanie nie nastąpiło połączenie.

4.10). Objasnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej

Wyszczególnienie	Udział w Spółkach zależnych i powiązanych	
	Yuniversal Development	Apartamenty ARKADIA
Procent posiadanych udziałów	91	60

Udział w ogólnej liczbie głosów	91	60
Wynik finansowy netto za ostatni rok obrotowy	873 496,44	-322 357,95

YUNIVERSAL PODLASKI Sp. z o.o.
15-262 Białystok
ul. Piękna 3
NIP 542-289-52-17, REG. 052250819
tel. 85/ 74-85-205, fax 85/74-85-204

Data 30-06-2020

Podpisy osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Podpis kierownika jednostki

WICEPREZES ZARZĄDU

Hubert Piekut

WICEPREZES ZARZĄDU

inż. Jan Zaniewski

PREZES ZARZĄDU

mgr Antoni Piekut