

**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, Yuniversal Development Sp. z o.o. posiada w kapitale podstawowym i całkowitej liczbie głosów Apartamentów Arkadia Sp. z o.o. 40% udziału, w sprawozdaniu ujęta metodą w sprawozdaniu ujęta metodą konsolidacji pełnej.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 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 komisyjnego 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**

*Danuta Lenczewska*

podpis osoby, której powierzono  
prowadzenie ksiąg

PREZES ZARZĄDU

*mgr Antoni Piekut*

podpis Zarządu

*inż. Jan Zaniewski*  
WICEPREZES ZARZĄDU

*inż. Jan Zaniewski*

WICEPREZES ZARZĄDU

*Hubert Piekut*

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJASNIENIA

**do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2020-31.12.2020 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.

<b>Zmiany stanu głównych składników aktywów trwałych</b>						
Nazwa grupy składników majątku trwałego	Stan na początek roku obrotowego	Aktualizacja	Przychody	Przemieszczenia	Rozchody	Stan na koniec 31-12-2020
1	2	3	4	5	6	7
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>79 905,05</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>79 905,05</b>
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
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>7 550 628,18</b>		<b>525 519,56</b>		<b>225 596,63</b>	<b>7 695 787,24</b>
II. 1. Środki trwałe	7 367 274,30		525 519,56		42 242,75	7 850 551,11
II. 1a) prawo użytkowania wieczystego gruntu	217 568,00					217 568,00
II. 1.b) budynki, budowle	1 952 898,54		232 718,42			2 185 616,96
II. 1.c) urządzenia techniczne i maszyny	564 560,83					564 560,83
II. 1.d) środki transportu	3 069 700,63	0	239 773,99	0		3 276 228,49
II. 1.e) inne środki trwałe	1 562 545,80	0	53 027,15	0	42 242,75	1 606 576,23
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 Należności długoterminowe	15 000,00		30 000,00			45 000,00
<b>III. Inwestycje długoterminowe nieruchomości</b>	<b>3 379 030,98</b>					<b>3 379 030,98</b>

Umorzenie - amortyzacja						Aktywa trwałe	
Stan na początek roku obrotowego	Aktualizacja	Amortyzacja za rok	Inne zwiększenia	Zmniejszenie	Stan na koniec 31-12-2020	Stan na początek roku obrotowego (netto)	Stan na koniec 31-12-2020(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
3 580 191,51	0	1 054 664,31	0	42 242,75	4 592 613,07	3 970 436,67	3 257 938,04
3 580 191,51		1 054 664,31		42 242,75	4 592 613,07	3 787 082,79	3 257 938,04
57 730,00		10 040,00	0	0	67 770,00	159 838,60	149 798,60
984 809,09		187 209,17	0		1 172 018,26	968 089,45	1 013 598,70
252 368,05	0	92 018,96	0,0		344 387,01	312 192,78	220 173,82
961 663,45	0	682 762,97	0	33 246,03	1 611 180,39	2 108 037,08	1 665 048,10
1 323 620,92		82 633,21		8 996,72	1 397 257,41	238 924,88	209 318,82
						<b>38 433,00</b>	<b>0</b>
						<b>144 920,88</b>	<b>0</b>
						<b>15 000,00</b>	<b>45 000,00</b>
						<b>3 379 030,98</b>	<b>3 379 030,98</b>

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 wieczyste towary 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
<b>razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

1.10A) Jednostaka nie posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji ze wskazaniem praw jakie przysługują

1.11B) środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT 90,00 PLN

## 1.11) Dane o stanie rezerw

Rezerwy	Stan na początek roku	Zmiany w trakcie roku			Stan na koniec 31-12-2020 roku
		Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	
Długoterminowe	612 055,36	337 346,00	0	308 765,42	640 635,94
Krótkoterminowe	872 195,05			565 685,00	306 510,05

## 1.12) 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 31-12-2020 roku
	Zwiększenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie	
1 202 470,29	0	0	0	1 202 470,29

## 1.13) Dane o odpisach aktualizujących wartość zapasów 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 31-12-2020 roku
	Zwiększenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie	
11 282 866,14	2 136 713,54	0	3 176 031,53	10 241 548,15

## 1.15) Odroczone podatki dochodowe

Lp	Treść	Rezerwy wpływające na		Aktywa odniesione na	
		Wynik finansowy	Kapitał własny	Wynik finansowy	Kapitał własny
1	Stan początkowy	972 285,00	-	4 004 392,91	-
2	Zwiększenie/zmniejszenie	50 373,00		2 408,93	-
3	Stan końcowy (1+2)31-12-2020	921 912,00	-	4 001 983,98	-

## 1.15a) Zobowiązania długoterminowe

Tytuł zobowiązania	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	21 758 311,40	25 992 498,34						
a) Kredyty i pożyczki	12 077 630,91	11 440 712,89						
b) z tytułu emisji dłużnych	8 740 000,00	13 990 000,00						

papierów wartościowych								
c) inne zobowiązania finansowe	940 680,49	561 785,45						
d) inne								
<b>Razem</b>	<b>21 758 311,40</b>	<b>25 992 498,34</b>						

Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki – kredyty – 51 694 720,15 PLN hipoteki

1.16) Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe.

Lp	Tytuły	Stan na	
		31-12-2020	Początek roku
1.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 001 983,98	4 014 992,91
2	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 799 273,26	595 470,61
3	<b>Rozliczenia międzyokresowe bierne</b>	<b>282 685,20</b>	<b>16 519,00</b>

1.17) Składniki aktywów i pasywów wykazywane w więcej niż w jednej pozycji bilansu – dotyczy to podziału zobowiązań i należności na krótkoterminowe i długoterminowe.

1.18) Brak zobowiązań warunkowych

1.19) 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			
	31.12.2020		2019	
	zł	%	zł	%
Produktów	144 652 092,27	100	96 713 661,99	97,6
Towarów i materiałów	857 219,53	0,0	2 382 380,75	2,4
<b>Razem</b>	<b>145 509 311,80</b>	<b>100</b>	<b>99 096 042,74</b>	<b>100</b>

Spółka osiągnęła tylko przychody ze sprzedaży w kraju.

2.2) Dane o kosztach rodzajowych.

Rodzaj kosztu	Rok 2019	31.12.2020
I. Amortyzacja	889 148,16	1 054 664,31
II. Zużycie materiałów i energii	14 491 577,40	21 546 003,82
III. Usługi obce	82 848 242,27	82 639 492,87
IV. Podatek i opłaty, w tym:	508 228,11	742 673,43

- podatek akcyzowy	0	0
V. Wynagrodzenia	3 950 419,71	4 427 776,44
VI.Ubezpieczenia społeczne	820 680,77	857 966,33
VII.Pozostałe koszty rodzajowe	1 091 682,92	1 139 445,11

2.4) Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju działalności i nie ma zamiaru zaniechać w roku następnym. W roku obrotowym nie odniesiono na kapitał kwot z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych.

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

1.	<b>Przychody bilansowe</b>	<b>147 555 227,01</b>
2.	<b>Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych</b>	<b>7 166 065,68</b>
3.	<b>Przychody zwolnione</b>	<b>0</b>
4.	<b>Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym</b>	<b>0</b>
5.	<b>Razem przychody podatkowe</b>	<b>140 389 161,33</b>
6.	<b>Koszty bilansowe</b>	<b>137 162 709,37</b>
7.	<b>Koszty nie stanowiące kup</b>	<b>10 518 951,14</b>
8.	Koszty stanowiące KUP nie zaliczane do kosztów bilansowych	711 771,92
9.	Strata z lat ubiegłych	1 293 715,27
10.	Darowizny	154 830,00
11	<b>Razem koszty podatkowe</b>	<b>128 804 075,42</b>

2.6) Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy: Kwotę 10 238 395,70 PLN przeznaczyć: 3 000 000,00 PLN – dywidenda dla wspólników, 7 238 395,70 pozostałą kwotę odnieść na kapitał zapasowy.

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 – 525 519,56 spółka nie planuje ponieść takich nakładów w roku następnym

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

2.11) Brak pozycji bilansowych wyrażonych w walutach obcych.

3.1) Spółka nie zawarła umów, które nie zostały uwzględnione w bilansie. Nie ma wspólnych przedsięwzięć, które nie podlegają konsolidacji.

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

Informacja o transakcjach z jednostkami powiązanymi:



Przychody ze sprzedaży produktów:444 664,25 PLN

Koszt wytworzenia sprzedanych produktów 31 162,7PLN

Koszty Zarządu 413 501,55 PLN

Przychody finansowe (odsetki ) 106 298,11 PLN

Koszty finansowe 106 298,11 PLN

3.3) Rachunek przepływów pieniężnych jest sporządzany metodą pośrednią.

Środki pieniężne na początek okresu 28 989 188,72 PLN

- przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej –15 619975,77 PLN

- przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej -1 086 804,18 PLN

- przepływy pieniężne netto z działalności finansowej 7 669 512,92 PLN

Środki pieniężne na koniec okresu 19 951 921,69 PLN, zmiana stanu -9 037 267,03 PLN

3.4) Informacje o zatrudnieniu.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie	
	Rok poprzedni	31-12-2020
Pracownicy umysłowi	46	47
Pracownicy na stanowiskach produkcyjnych	8	8
<b>Ogółem</b>	<b>54</b>	<b>55</b>

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

Tytuł	Wypłacone wynagrodzenie	
	W 2019 roku	W 31.12.2020 roku
Wypłaty członkom zarządu	372 000,00	412 557,60

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

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

3.8) Nie dokonano zmian zasad rachunkowości.

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

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

3.11) W dniu 04.08.2020 roku Yuniversal Development Sp. z o.o. nabył 40% udziałów w spółce Apartamenty arkadia Sp. z o.o. za kwotę 60 000,00 PLN

3.12) Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy. (obowiązuje od 1.03.2020 r.) – nie przekazano.

3.13) Brak występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności.

3.14) Brak wpływu pandemii na działalność jednostki.

3.15). Objasnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej.

Wyszczególnienie	Udział w Spółkach zależnych i powiązanych	
	Yuniversal Development	Apartamenty ARKADIA
Procent posiadanych udziałów	91	96,4
Udział w ogólnej liczbie głosów	91	96,4
Wynik finansowy netto za okres 01.01 - 31.12.2020	3 066 896,46	-41 972,58

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

  
Danuta Lenczewska

Data 31-05-2021

Podpisy osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

WICEPREZES ZARZĄDU

  
inż. Jan Zaniewski

PREZES ZARZĄDU

  
mgr Antoni Piekut

Podpis kierownika jednostki

WICEPREZES ZARZĄDU

  
Hubert Piekut