

**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 Yuniversalu 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 01.01.2020 do 30.06.2020 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

podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg

Danuta Leńczewska

PREZES ZARZĄDU

mgr Antoni Piekut

podpis Zarządu

WICEPREZES ZARZĄDU

Hubert Piekut

WICEPREZES ZARZĄDU

inż. Jan Zaniewski

DODATKOWE INFORMACJE I OBJASNIENIA

do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2020-30.06.2020 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 uprzywilejowanych,

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 30-06-2020
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	7 550 628,18		329 312,94		184 153,88	7 695 787,24
II. 1. Środki trwałe	7 367 274,30		329 312,94		800,00	7 695 787,24
II. 1.a) prawo użytkowania wieczystego gruntu	217 568,00					217 568,00
II. 1.b) budynki, budowle	1 952 898,54		197 419,93			2 150 318,47
II. 1.c) urządzenia techniczne i maszyny	564 560,83					564 560,83
II. 1.d) środki transportu	3 069 700,63	0	78 865,86	0		3 148 566,49
II. 1.e) inne środki trwałe	1 562 545,80	0	53 027,15	0	800,00	1 614 772,95
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
III. Inwestycje długoterminowe nieruchomości	3 379 030,98					3 379 030,98

Umorzenie - amortyzacja					Aktywa trwałe		
Stan na początek roku obrotowego	Aktualizacja	Amortyzacja za rok	Inne zwiększenia	Zmniejszenie	Stan na koniec 30-06-2020	Stan na początek roku obrotowego (netto)	Stan na koniec 30-06-2020(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	525 935,64	0	800,00	4 105 327,15	3 970 436,67	3 590 460,09
3 580 191,51		525 935,64		800,00	4 105 327,15	3 787 082,79	3 590 460,09
57 730,00		5 020,02	0	0	62 750,02	159 838,60	154 818,58
984 809,09		54 822,18	0		1 075 631,27	968 089,45	1 074 687,20
252 368,05	0	50 041,65	0,0		302 409,70	312 192,78	262 151,13
961 663,45	0	334 702,65	0		1 296 366,10	2 108 037,08	1 852 200,39
1 323 620,92		45 349,14		800,00	1 368 170,06	238 924,88	246 602,89
						38 433,00	0
						144 920,88	0
						15 000,00	45 000,00
						3 379 030,98	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 w całości 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
razem	0	0	0	0

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

1.11) Dane o stanie rezerw

Rezerwy	Stan na początek roku	Zmiany w trakcie roku			Stan na koniec 30-06-2020 roku
		Zwiększenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie	
Długoterminowe	612 055,36	337 346,00	0	58 462,54	890 938,82
Krótkoterminowe	872 195,05				872 195,05

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 30-06-2020 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 30-06-2020 roku
	Zwiększenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie	
4 477 195,91	0	0		4 477 195,91

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	0		5 177,18	-
3	Stan końcowy (1+2)30-06-2020	972 285,00	-	3 999 215,73	-

1.15a) 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	21 758 311,40	29 961 665,98						
a) Kredyty i pożyczki	12 077 630,91	17 038 416,62						
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 740 000,00	12 060 000,00						

c) inne zobowiązania finansowe	940 680,49	863 249,36						
d) inne								
Razem	21 758 311,40	29 961 665,98						

Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki – kredyty – 24 775 752,45 PLN hipoteki

1.16) Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe.

Lp	Tytuły	Stan na	
		30-06-2020	Początek roku
1.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 011 607,73	4 014 992,91
2	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 183 673,26	595 470,61
3	Rozliczenia międzyokresowe bierne	16 519,00	16 519,00

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			
	01.01.2020-30.06.2020		2019	
	zł	%	zł	%
Produktów	54 568 665,94	99,5	96 713 661,99	97,6
Towarów i materiałów	270 851,39	0,5	2 382 380,75	2,4
Razem	54 839 517,33	100	99 096 042,74	100

Spółka osiągnęła tylko przychody ze sprzedaży w kraju.

2.2) Dane o kosztach rodzajowych.

Rodzaj kosztu	Rok 2019	01.01.2020-30.06.2020
I.Amortyzacja	889 148,16	525 935,64
II.Zużycie materiałów i energii	14 491 577,40	7 289 237,99
III.Uслуги obce	82 848 242,27	33 708 515,80
IV.Podatek i opłaty, w tym:	508 228,11	434 699,43

- podatek akcyzowy	0	0
V. Wynagrodzenia	3 950 419,71	2 178 241,50
VI.Ubezpieczenia społeczne	820 680,77	432 686,04
VII.Pozostałe koszty rodzajowe	1 091 682,92	573 960,86

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.	Przychody bilansowe	55 130 899,52
2.	Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	1 463 549,00
3.	Przychody zwolnione	0
4.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0
5.	<i>Razem przychody podatkowe</i>	53 667 350,52
6.	Koszty bilansowe	50 918 042,96
7.	Koszty nie stanowiące kup	278 128,39
8.	Koszty stanowiące KUP nie zaliczane do kosztów bilansowych	466 967,22
9.	Strata z lat ubiegłych	0
9.	<i>Razem koszty podatkowe</i>	51 106 881,79

2.6) Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy: Kwotę 3 445 913,84 PLN przeznaczyć: 0,00 PLN – dywidenda dla wspólników, 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 – 329 312,94 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: 44 272,63 PLN

Koszt wytworzenia sprzedanych produktów 44 272,63 PLN

Koszty Zarządu 0,00 PLN

Przychody finansowe (odsetki) 0,00 PLN

Koszty finansowe 0,00 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 -21 266 154,99 PLN

- przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej -115 959,06 PLN

- przepływy pieniężne netto z działalności finansowej 12 202 826,97 PLN

Środki pieniężne na koniec okresu 19 809 901,64 PLN, zmiana stanu -9 179 287,08 PLN

3.4) Informacje o zatrudnieniu.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie	
	Rok poprzedni	30-06-2020
Pracownicy umysłowi	46	47
Pracownicy na stanowiskach produkcyjnych	8	8
Ogółem	54	45

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

Tytuł	Wypłacone wynagrodzenie	
	W 2019 roku	W okresie 01.01.2020-30.06.2020 roku
Wypłaty członkom zarządu	372 000,00	184 000,00

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). 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 okres 01.01.2020-30.06.2020	-2 704 540,32	-16 951,625

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

Data 08-09-2020

Podpisano w Bielsku Podlaskim
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

mgr Antoni Piekut

Podpis kierownika jednostki

WICEPREZES ZARZĄDU

inż. Jan Zaniewski

WICEPREZES ZARZĄDU

Hubert Piekut