



**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
INVISTA SPÓŁKA AKCYJNA**  
Za okres od 01 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

Warszawa, 02 maja 2022 r.

## A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa (firma):	INVISTA Spółka Akcyjna
Nazwa (skrótowa):	INVISTA S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Siedziba, kraj siedziby:	Warszawa, Polska
Adres:	Aleja Jana Chrystiana Szucha 13/15 lokal 16, 00-580 Warszawa
Numer telefonu:	(22) 127 54 22
Numer faksu:	(22) 121 12 04
Adres e-mail:	invista@invista.com.pl
Strona www:	www.invista.com.pl
REGON:	016448159
NIP:	526-24-83-290
KRS:	0000290233
Oznaczenie sądu:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS
Kapitał zakładowy:	8 677 194,60 zł w pełni opłacony

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest: pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych wg PKD nr klasyfikacji 64.99.Z.

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku.

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych ze względu na brak wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdania finansowe wchodzących w skład jednostki.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę. Jednostka zobowiązana była w dniu 15 grudnia 2019 r. do wykupu wyemitowanych przez siebie obligacji serii E na łączną kwotę 3 093 tys. zł. Spółka nie dokonała wykupu obligacji w tym terminie. Jednocześnie Spółka w związku ze zbyciem nieruchomości przy ulicy Okrzei w Warszawie dokonała wykupu części w kupu obligacji w dniu 04 stycznia 2021 roku. Spółka w całym roku 2021 realizowała przelewy na rzecz obligatariuszy z tytułu odsetek i częściowej spłaty pozostałego zadłużenia z tytułu obligacji.

W dniu 09 lipca 2019 r. Komisja Weryfikacyjna do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich wydała Decyzję o zwrocie należności w kwocie 4,5 mln zł na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy. Od decyzji tej Spółka odwołała się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, wstrzymując tym samym wykonanie decyzji Komisji Weryfikacyjnej. Jednakże, pomimo iż Zarząd zakłada ostatecznie pozytywne rozstrzygnięcie i unieważnienie decyzji, została utworzona rezerwa na całość potencjalnej kwoty zwrotu w ciężar wyniku finansowego. Konieczność dokonania zapłaty przed ostateczną decyzją Sądu Administracyjnego będzie realizowana w oparciu o środki własne i pozyskane na rynku.

Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia innych faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

**Zarząd Emitenta na dzień 31.12.2021 roku:**

Michał Gabrylewicz - Prezes Zarządu.

**Zarząd Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania:**

Michał Gabrylewicz - Prezes Zarządu.

**Na dzień 01 stycznia 2021 r. skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiała się następująco:**

- Andrzej Rutkowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Mikołaj Dyzio – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marzena Łucka – Członek Rady Nadzorczej,
- Tomasz Szczerbatko – Członek Rady Nadzorczej,
- Artur Szabelski – Członek Rady Nadzorczej,
- Stanisław Bieniek – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Łaskiewicz – Członek Rady Nadzorczej.

**Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w skład Rady Nadzorczej wchodzi:**

- Andrzej Rutkowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Mikołaj Dyzio – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Artur Szabelski – Członek Rady Nadzorczej,
- Marzena Łucka – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Łaskiewicz – Członek Rady Nadzorczej.

## **2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI**

### *2.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego*

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U.2021.217) [„Ustawa o rachunkowości”], Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2001 roku Nr 149, poz. 1674) oraz KSR 4 „Trwała utrata wartości”

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z zasadą kosztu historycznego z wyjątkiem instrumentów finansowych i nieruchomości wycenianych w wartości godziwej.

### *2.2. Wartości niematerialne i prawne*

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu

okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Przyjęty według zasad wewnętrznej polityki rachunkowości przewidywany okres ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i prawnych kształtuje się następująco:

Patenty, licencje, znaki firmowe	5 lat
Oprogramowanie komputerowe	2-5 lat

### 2.3. Środki 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, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, 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, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania.

### 2.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

### 2.5. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne oraz wartości niematerialne i prawne są to aktywa pozostające w posiadaniu jednostki w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu przyrostu wartości tych aktywów lub innych pożytków np.: osiągnięcia przychodów czynszów dzierżawnych czy transakcji handlowej. Aktywa takie nie są użytkowane przez jednostkę do bieżącej działalności operacyjnej.

Zaliczenie nieruchomości do inwestycji następuje w momencie oddania jej do używania na podstawie decyzji jednostki. W kwalifikacji tej grupy aktywów do inwestycji znaczenie mają trzy zasadnicze kryteria:

- cel pozyskania lub utrzymywania danego składnika majątkowego,
- specyficzny rodzaj korzyści ekonomicznych uzyskiwanych z danego składnika majątku,
- wyłączenie z użytkowania na potrzeby własne jednostki.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy dokonywana jest według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej.

### 2.6. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych i inne inwestycje długoterminowe.

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie instrumentów finansowych.

Nabyte instrumenty finansowe będące trwałą lokatą (akcje, obligacje) lub zakupione w celach handlowych oraz udziały w obcych jednostkach w walucie polskiej wykazuje się w księgach rachunkowych według cen rynkowych. Jeżeli w dniu kończącym rok obrotowy ceny nabycia są różne od cen sprzedaży papierów wartościowych możliwych do uzyskania (np. według notowań giełdowych), wartość papierów wartościowych ustala się według cen sprzedaży na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych. Różnice powstałe z tego tytułu zalicza się do przychodów lub kosztów operacji finansowych.

Nabyte instrumenty finansowe długoterminowe lub zakupione w celach handlowych oraz udziały w obcych jednostkach a także gotówkę w walutach obcych wykazuje się w księgach rachunkowych według ceny przeliczonej na złote polskie według średniego kursu ustalonego przez Prezesa Narodowego banku Polskiego dla danej waluty obcej.

Pozostałe aktywa i pasywa wycenia się po obowiązującym na dzień bilansowy średnim kursie dla danej waluty ustalonym przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego.

Nie podlegają zasadom wyceny dla instrumentów finansowych zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które są wyceniane zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości odnoszącymi się bezpośrednio do wyceny tego typu zobowiązań.

Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe obejmują: udziały i akcje, inne (dłużne) papiery wartościowe, udzielane pożyczki oraz inne długoterminowe aktywa finansowe, z tym, że w jednostkach powiązanych i w pozostałych jednostkach wykazuje się je z podziałem na:

- udziały i akcje,
- inne papiery wartościowe,
- udzielone pożyczki,
- inne długoterminowe aktywa finansowe.

Udziały w spółkach handlowych lub spółdzielniach, jako aktywa trwałe zaliczane do inwestycji wycenia się na dzień bilansowy według wartości godziwej albo skorygowanej ceny nabycia - jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności; wartość w cenie nabycia można przeliczać do wartości w cenie rynkowej, a różnicę z przeliczenia rozliczyć zgodnie z § 21. 2 Rozporządzenia tj. zyski lub straty z przeliczenia zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeliczenie. Uwzględnia się jednak, że udziały w spółkach lub spółdzielniach nie są przedmiotem obrotu giełdowego (nie są notowane na giełdzie). W związku z tym utratę ich wartości określa się przez ocenę rentowności spółki, a ściślej mówiąc utrata ta wystąpi tylko w przypadku obniżenia rentowności - jednak, aby stwierdzić, że ma ona charakter trwały, dokonuje się oceny rentowności w kolejnych, następujących po sobie latach. Bezcelowe jest określenie obniżenia wartości udziałów w pierwszym roku działalności spółki (spółdzielni), uwzględnia się je przy wycenie tylko wówczas, gdy zjawisko pogarszającej się rentowności w postaci straty bilansowej wystąpiło, co najmniej w dwóch kolejno następujących po sobie latach obrotowych.

Akcje jednostek podporządkowanych zaliczane do aktywów trwałych wycenia się, stosując art. 28 ust. 1 pkt. 3 ustawy, analogicznie jak udziały - według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej.

Jednostka stosuje następujące zasady dokonywania odpisów aktualizujących wartość udziałów i akcji:

1. Trwała utrata wartości części lub całości aktywów określana jest na podstawie analizy danych i informacji o jednostce, w której Spółka ma udziały lub akcje. Trwała utrata zachodzi w szczególności, gdy jednostka powiązana ma ujemny kapitał na dzień kończący rok obrotowy Spółki lub też na dzień

sporządzania sprawozdania, a także w sytuacji, gdy ogłoszona jest upadłość lub wszczęto likwidację a bilans likwidacji wykazuje ujemny kapitał.

2. Przejściowa utrata wartości udziałów i akcji ma miejsce wtedy, gdy istnieją przesłanki, dane i informacje świadczące, że jednostka powiązana odbuduje kapitały własne w takiej wielkości, jaka przywróci wartość udziałów w spółce.

Inne papiery wartościowe są to z reguły tzw. dłużne papiery wartościowe, zaliczane do długoterminowych aktywów finansowych, tj. płatne i wymagalne lub przeznaczone do zbycia w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego. W przeciwnym razie traktuje się je i wykazuje w aktywach bilansu jako inwestycje krótkoterminowe.

Spółka przyjmuje, iż dłużne papiery wartościowe posiadające charakter długoterminowy wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Udzielone pożyczki - wycenia się i wykazuje w bilansie analogicznie jak należności długoterminowe.

Inne długoterminowe aktywa finansowe - obejmują zaliczane do długoterminowych aktywów finansowych składniki majątkowe niemające postaci udziałów, akcji i innych papierów wartościowych oraz udzielonych pożyczek.

Są to na przykład:

- długoterminowe lokaty bankowe
- długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego.

Skutki aktualizacji wartości długoterminowych aktywów finansowych zalicza się do kosztów finansowych zaś przywrócenie pierwotnie utraconej wartości do przychodów finansowych.

## 2.7. Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy.

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjęła do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe na uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i umarzony przez okres ekonomicznej użyteczności. Jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

W roku obrotowym 2021 Spółka zawarła żadnych nowych umów leasingowych.

## 2.8. Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

#### 2.9. *Transakcje w walucie obcej*

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji, lub kursu określonego w towarzyszącym danej transakcji kontrakcie terminowym typu „forward”.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego NBP. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są w odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów, jeśli dotyczą inwestycji. Różnice kursowe, zarówno zrealizowane jak też wynikające z wyceny, prezentuje się w rachunku wyników saldem przychodów i kosztów finansowych. Na dzień bilansowy nie występują żadne zobowiązania jak i należności w walucie obcej.

#### 2.10. *Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.*

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

#### 2.11. *Rozliczenia międzyokresowe*

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów w przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

W rozliczeniach międzyokresowych kosztów wykazywane są również poniesione w danym okresie sprawozdawczym koszty dotyczące podwyższenia kapitału akcyjnego, które po zakończeniu emisji akcji rozliczone zostaną z nadwyżką wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one przewidywalne, lecz jeszcze nieponiesione wydatki.

#### 2.12. *Kapitały.*

Kapitał akcyjny jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Spółki, wpisanej w rejestrze sądowym według stanu na dzień bilansowy. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym.

#### 2.13. *Rezerwy*

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy tworzone są w ciężar kosztów rodzajowych okresu.

#### 2.14. Zobowiązania, kredyty bankowe i pożyczki

W momencie początkowej prezentacji kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/ pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

#### 2.15. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

#### 2.16. Odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczonego podatku dochodowego tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba, że rezerwa na odroczonego podatku dochodowego powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub pasywów przy transakcji niestanowiącej połączenia przedsiębiorstw i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczonego podatku dochodowego wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

#### 2.17. Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku, gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.



## 2.18. Sprzedaż usług i uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Zaprezentowane w rachunku zysków i strat przychody wykazano na podstawie zafakturowanych usług pomniejszonych o korekty zaliczone do odpowiednich okresów sprawozdawczych. W przypadku refakturowanych kosztów, koszty odpowiadające przychodom przyporządkowane są odpowiednio do okresu.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT) przypadające na okres obrachunkowy i dotyczą usług.

### 2.18.1 Świadczenie usług długoterminowych

Przychody ze świadczenia usług długoterminowych są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zakończenia usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług długoterminowych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

## 2.19. Koszty

Do kosztów uzyskania przychodu ze sprzedaży zaliczono wszystkie koszty związane z podstawową działalnością z wyjątkiem pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych.

Koszty zawierają podatek VAT tylko w tej części, w której zgodnie z obowiązującymi przepisami podatek ten nie podlega odliczeniu.

Spółka prowadzi ewidencję kosztów działalności podstawowej w układzie rodzajowym.

**Bilans na dzień 31 grudnia 2021 r.****Aktywa**

Numer	Opis	31.12.2021	31.12.2020
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>24 285 942,03</b>	<b>28 788 177,48</b>
<b>A.I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A.I.1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
A.I.2	Wartość firmy	0,00	0,00
A.I.3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.I.4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>A.II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>2 406,90</b>
A.II.1	Środki trwałe	0,00	2 406,90
A.II.1.a	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
A.II.1.b	Budynki, lokale, obiekty	0,00	0,00
A.II.1.c	Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	1 664,67
A.II.1.d	Środki transportu	0,00	0,00
A.II.1.e	Inne środki trwałe	0,00	742,23
A.II.2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
A.II.3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>A.III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A.III.1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.III.2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.III.3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>A.IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>22 440 379,54</b>	<b>28 025 143,04</b>
A.IV.1	Nieruchomości	18 513 672,00	24 898 435,50
A.IV.2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.IV.3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.IV.3.a	W jednostkach powiązanych	0,00	0,00
A.IV.3.a.i	Udziały lub akcje	0,00	0,00
A.IV.3.a.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.IV.3.a.iii	Udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.IV.3.a.iv	Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 926 707,54	3 126 707,54
A.IV.3.b	W pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.IV.3.b.i	Udziały lub akcje	0,00	0,00
A.IV.3.b.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.IV.3.b.iii	Udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.IV.3.b.iv	Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.IV.3.c	W pozostałych jednostkach	0,00	0,00
A.IV.3.c.i	Udziały lub akcje	0,00	0,00
A.IV.3.c.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.IV.3.c.iii	Udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.IV.3.c.iv	Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.IV.4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>A.V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>417 344,87</b>	<b>760 627,54</b>
A.V.1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	417 344,87	760 627,54
A.V.2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 429 217,62</b>	<b>1 031 492,46</b>
<b>B.I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>98 695,65</b>
B.I.1	Materiały	0,00	0,00
B.I.2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
B.I.3	Produkty gotowe	0,00	0,00
B.I.4	Towary	0,00	98 695,65
B.I.5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
<b>B.II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 269 925,83</b>	<b>888 380,39</b>
B.II.1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
B.II.1.a	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłat	0,00	0,00
B.II.1.a.i	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.1.a.ii	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00

## Sprawozdanie finansowe INVISTA SA za rok obrotowy 2021

B.II.1.b	Inne	0,00	0,00
B.II.2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B.II.2.a	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłat	0,00	0,00
B.II.2.a.i	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.2.a.ii	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.2.b	Inne	0,00	0,00
B.II.3	Należności od pozostałych jednostek	1 269 925,83	888 380,39
B.II.3.a	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłat	1 151 069,69	712 644,99
B.II.3.a.i	- do 12 miesięcy	1 151 069,69	712 644,99
B.II.3.a.ii	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.3.b	Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	29 476,14	171 355,40
B.II.3.c	Inne	89 380,00	4 380,00
B.II.3.d	Dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>B.III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>159 291,79</b>	<b>43 445,40</b>
B.III.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	159 291,79	43 445,40
B.III.1.a	W jednostkach powiązanych	0,00	0,00
B.III.1.a.i	Udziały lub akcje	0,00	0,00
B.III.1.a.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00
B.III.1.a.iii	Udzielone pożyczki	0,00	0,00
B.III.1.a.iv	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B.III.1.b	W pozostałych jednostkach	32 078,69	29 485,62
B.III.1.b.i	Udziały lub akcje	12 078,69	29 485,62
B.III.1.b.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00
B.III.1.b.iii	Udzielone pożyczki	20 000,00	0,00
B.III.1.b.iv	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B.III.1.c	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	127 213,10	13 959,78
B.III.1.c.i	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	127 213,10	13 959,78
B.III.1.c.ii	Inne środki pieniężne	0,00	0,00
B.III.1.c.iii	Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
B.III.2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>B.IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>971,02</b>
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>1 750 142,18</b>
	<b>Aktywa Razem</b>	<b>24 286 942,03</b>	<b>31 569 812,12</b>

## Pasywa

Numer	Opis	31.12.2021	31.12.2020
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>15 782 636,21</b>	<b>16 733 903,45</b>
A.I	Kapitał (fundusz) podstawowy	8 677 194,60	8 677 194,60
A.II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	30 241 232,43	311 438 397,21
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	18 084 126,22	18 084 126,22
A.III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
A.IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	5 000 000,00	5 000 000,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki, w tym:	0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne	5 000 000,00	5 000 000,00
A.V	Zysk /Strata z lat ubiegłych	-28 381 688,36	-32 466 757,19
A.VI	Zysk/Strata netto	245 897,54	4 085 068,83
A.VII	Odpisy z zysku netto w roku obrotowym (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na Zobowiązania</b>	<b>8 504 305,82</b>	<b>14 835 908,67</b>
<b>B.I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>7 435 725,47</b>	<b>8 644 502,32</b>
B.I.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	818 551,76	2 027 328,61
B.I.2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
B.I.2.a	długoterminowa	0,00	0,00
B.I.2.b	krótkoterminowa	0,00	0,00
B.I.3	Pozostałe rezerwy	6 617 173,71	6 617 173,71

B.I.3.a	długoterminowe	0,00	0,00
B.I.3.b	krótkoterminowe	6 617 173,71	6 617 173,71
<b>B.II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
B.II.1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
B.II.2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B.II.3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
B.II.3.a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
B.II.3.b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
B.II.3.c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
B.II.3.d	inne	0,00	0,00
<b>B.III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 068 580,35</b>	<b>6 191 406,35</b>
B.III.1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
B.III.1.a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
B.III.1.a.i	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.1.a.ii	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.1.b	Inne	0,00	0,00
B.III.2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B.III.2.a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
B.III.2.a.i	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.2.a.ii	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.2.b	Inne	0,00	0,00
B.III.3	Wobec pozostałych jednostek	1 068 580,35	6 191 406,35
B.III.3.a	kredyty i pożyczki	244,38	187,15
B.III.3.b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	869 858,33	3 146 093,99
B.III.3.c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
B.III.3.d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	148 731,55	305 650,77
B.III.3.d.i	do 12 miesięcy	148 731,55	305 650,77
B.III.3.d.ii	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.3.e	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
B.III.3.f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
B.III.3.g	Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	12 057,34	150 345,31
B.III.3.h	z tytułu wynagrodzeń	8 042,14	523,19
B.III.3.i	inne	29 646,61	2 588 605,94
B.III.4	Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>B.IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
B.IV.1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
B.IV.2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B.IV.2.a	długoterminowe	0,00	0,00
B.IV.2.b	krótkoterminowe	0,00	0,00
	<b>Pasywa Razem</b>	<b>24 286 942,03</b>	<b>31 569 812,12</b>

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

za okres od 01 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

Wariant porównawczy

Num er	Opis	Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021	Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>6 485 654,22</b>	<b>629 943,73</b>
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	14 778,75
A.II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-971,02	-5 278,12
A.III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
A.IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 486 625,24	620 443,10
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>7 423 834,24</b>	<b>1 436 062,10</b>
B.I	Amortyzacja	23 053,28	7 482,74
B.II	Zużycie materiałów i energii	31 882,53	25 025,03
B.III	Usługi obce	380 807,52	330 719,63
B.IV	Podatki i opłaty, w tym:	2 282,85	10 132,51

B.V	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
B.VI	Wynagrodzenia	296 920,46	417 401,53
B.VII	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	39 135,83	45 395,33
	- emerytalne	12 661,64	18 771,50
B.VIII	Pozostałe koszty rodzajowe	114 839,51	91 591,53
B.IX	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	6 534 912,26	508 314,17
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-938 180,02</b>	<b>-806 118,37</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>829 365,90</b>	<b>7 068 067,89</b>
D.I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
D.II	Dotacje	81 000,00	0,00
D. III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
D.III	Inne przychody operacyjne	748 365,90	7 068 067,89
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>111 921,26</b>	<b>1 605 795,19</b>
E.I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
E.II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	553 472,18

E.III	Inne koszty operacyjne	111 921,26	1 052 324,01
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-220 735,38</b>	<b>4 656 153,33</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>45 372,54</b>	<b>0,00</b>
G.I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
G.I.a	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
G.I.b	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
G.II	Odsetki, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
G.III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	45 372,54	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
G.VI	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
G.VII	Inne	0,00	0,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>208 479,80</b>	<b>571 350,86</b>

H.I	Odsetki, w tym:	208 479,80	258 709,62
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
H.II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	65 234,25
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
H.III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	214 434,38
H.IV	Inne	00,00	32 972,38
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>-383 842,64</b>	<b>4 084 802,47</b>
J	Podatek dochodowy	-629 740,18	-266,36
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>245 897,54</b>	<b>4 085 068,83</b>



**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM**

za okres od 01 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>16 733 093,45</b>	<b>13 493 293,17</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	<b>16 733 903,45</b>	<b>13 493 293,17</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>8 677 194,60</b>	<b>8 677 194,60</b>
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- wydanie udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>8 677 194,60</b>	<b>8 677 194,60</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>31 438 397,21</b>	<b>32 282 855,76</b>
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-1 197 164,78	-844 458,55
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 197 164,78	844 458,55
- strata na zbyciu akcji własnych	1 197 164,78	844 458,55
<b>2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</b>	<b>30 241 232,43</b>	<b>31 438 397,21</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>5 000 000,00</b>
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- utworzenie kapitału rezerwowego w związku ze skupem akcji własnych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>5 000 000,00</b>
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-28 381 688,36</b>	<b>-32 466 757,19</b>
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tyt. podziału zysków	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
<b>5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	28 381 688,36	32 466 757,19
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00

Sprawozdanie finansowe INVISTA SA za rok obrotowy 2021

5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	28 381 688,36	32 466 757,19
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>28 381 688,36</b>	<b>32 466 757,19</b>
<b>5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-28 381 688,36</b>	<b>-32 466 757,19</b>
<b>8. Wynik netto</b>	<b>245 897,54</b>	<b>4 085 068,83</b>
a) zysk netto	245 897,54	4 085 068,83
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>15 782 636,21</b>	<b>16 733 903,45</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>15 782 636,21</b>	<b>16 733 903,45</b>

**RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)**

za okres od 01 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

Rachunek przepływów pieniężnych	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) netto	245 897,54	4 085 068,83
II. Korekty razem	-1 486 251,78	-4 574 281,01
1. Amortyzacja	23 053,28	7 482,74
2. Zyski ( straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	32 972,61
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	208 479,80	258 709,62
4. Zysk ( strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	1 279 668,83
5. Zmiana stanu rezerw	-1 208 776,85	-6 575 337,38
6. Zmiana stanu zapasów	98 695,65	-97 455,72
7. Zmiana stanu należności	-381 545,44	-16 192,24
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-570 411,91	2 471 800,49
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	344 253,69	-2 394 988,24
10. Inne korekty	0,00	459 058,48
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>-1 240 354,24</b>	<b>-489 212,18</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy	4 142 224,90	1 912 580,96
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	4 079 445,43	900 000,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	62 779,47	1 012 580,96
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	62 779,47	1 012 580,96
- zbycie aktywów finansowych	62 779,47	302 000,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	710 580,96
- odsetki	0,00	24,84
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	240 646,38	1 363 270,43
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	20 646,38	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	200 000,00	170 000,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	20 000,00	1 193 270,43
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	20 000,00	1 193 270,43
- nabycie aktywów finansowych	0,00	426,35
- udzielone pożyczki długoterminowe	20 000,00	1 192 844,08
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>3 901 578,52</b>	<b>549 310,53</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I. Wpływy	0,00	108 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00

2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	108 000,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>2 547 970,96</b>	<b>170 115,49</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 276 235,66	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	63 255,50	0,00
8. Odsetki	208 479,80	170 115,49
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-2 547 970,96</b>	<b>-62 115,49</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>113 253,32</b>	<b>-2 017,14</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>113 253,32</b>	<b>-2 017,14</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	32 972,61
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>13 959,78</b>	<b>15 976,92</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>127 213,10</b>	<b>13 959,78</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### 1 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Spółka w roku 2021 nie nabyła wartości niematerialnych i prawnych.

### 2 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

W okresie od dnia 01.01.2021 roku do dnia 31.12.2021 roku Spółka nabyła nowe środki trwałe. Na dzień 31.12.2021 roku nie występują jakiegokolwiek zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

#### Zmiany wartości środków trwałych okresie od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku

(w złotych)	Gr un ty	w tym: Prawo wieczystego użytkowania a gruntu	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środk i trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
<u>Wartość początkowa</u>								
Saldo otwarcia			90 684,76	385 992,41	32 770,63			509 447,80
Zwiększenia, w tym:			20 646,38					20 646,38
Nabycie			20 646,38					20 646,38
Inne								
Transfery								
Zmniejszenia, w tym:								
Likwidacja i sprzedaż								
Inne( przekazania)								
Saldo zamknięcia			111 331,14	385 992,41	32 770,63			530 094,18
<u>Umorzenie</u>								
Saldo otwarcia			89 020,09	385 992,41	32 028,40			507 040,90
Zwiększenia, w tym:			22 311,05		742,23			23 053,28
Amortyzacja okresu			22 311,05		742,23			23 053,28
Inne								
Transfery								
Zmniejszenia								
Likwidacja i sprzedaż								
Inne								
Saldo zamknięcia,			111 331,14	385 992,41	32 770,63			530 094,18
<u>Odpisy aktualizujące</u>								
Saldo otwarcia								
Zwiększenia								
Zmniejszenia								
Wykorzystanie								
Saldo zamknięcia								
<u>Wartość netto</u>			0,00		0,00			0,00

### 3 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH

W 2021 r. odpisy nie wystąpiły. Ujęty został w ubiegłych latach odpis wartości nieruchomości w Łomiankach na kwotę 1 839 500,00 zł.

**4 ODPISY AKTUALIZUJĄCE DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH**

Odpisy nie wystąpiły.

**5 KWOTA KOSZTÓW ZAKOŃCZONYCH PRAC ROZWOJOWYCH ORAZ WARTOŚĆ FIRMY**

Koszty z tytułu zakończonych prac rozwojowych oraz wartości firmy nie wystąpiły.

**6 WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE**

Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym wynosi na dzień bilansowy 18 513 672,00 zł.

**7 WARTOŚĆ NIEAMORTYZOWANYCH LUB NIEUMARZANYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH, UŻYWANYCH NA PODSTAWIE UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY I INNYCH UMÓW, W TYM Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU**

Środki trwałe nieamortyzowane nie występują.

**8 INWESTYCJE**

	Stan na początek okresu	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec okresu
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>28 025 334,04</b>	<b>800 000,00</b>	<b>6 384 763,50</b>	<b>22 440 379,54</b>
<b>Nieruchomości, w tym:</b>	<b>24 898 626,50</b>			<b>18 513 672,00</b>
a) nieruchomość gruntowa w gminie Łomianki	13 488 496,00			13 488 496,00
b) nieruchomość gruntowa w gminie Czosnów	5 025 367,00			5 025 367,00
c) nieruchomość gruntowa w Warszawie przy ulicy Okrzei	6 384 763,50		6 384 763,50	0,00
<b>Prawa i roszczenia do nieruchomości, w tym:</b>	<b>3 126 707,54</b>	<b>800 000,00</b>		<b>3 926 707,54</b>
a) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Okrzei	438 074,00			438 074,00
b) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Zielnej	1 302 577,50			1 302 577,50
c) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Grabowskiej	0,00	800 000,00		800 000,00
d) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie, Kolonia Wsi Wola	1 386 056,04			1 386 056,04
<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>
<b>w jednostkach powiązanych</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>
Akcje i udziały	0,00			0,00
a) udziały Projekt Okrzei sp. o.o.	0,00			0,00
<b>w pozostałych jednostkach</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>29 485,62</b>		<b>20 000,00</b>	<b>49 485,62</b>
<b>w jednostkach powiązanych</b>				
<b>w pozostałych jednostkach</b>	<b>29 485,62</b>	<b>17 406,93</b>		<b>12 078,69</b>
Akcje i udziały	29 485,62	17 406,93		12 078,69
Inne papiery wartościowe	0,00		0,00	0,00

Jednostka na dzień bilansowy posiadała akcje spółek w liczbie 17 006 sztuk i wartości łącznej 12 078,69 zł.

Aktywa niefinansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym stanowią nieruchomości oraz prawa i roszczenia do nieruchomości. Wycena nieruchomości oparta jest o wyceny wartości godziwej, w tym dokonanej przez rzeczoznawców. Wszelkie różnice wartości aktywów niefinansowych odnoszone są bezpośrednio na wynik finansowy. Wycena praw i roszczeń do nieruchomości dokonywana jest o cenę ich nabycia.

## 9 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Stan na początek okresu	Zwiększenie	Zmniejszenie	Wykorzystanie	Stan na koniec okresu
1 269 446,62	110 275,90	600 000,00		779 722,52

## 10 KAPITAŁY

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów (w %)
Christoph Moss	3 026 667	20,93
Jan Bazył	1 408 255	9,74
Marzena Łucka	1 047 320	7,24
Mikołaj Dyzio	3 005 910	20,78
Roman Jędrzejczyk	750 000	5,19
Pozostali	3 923 839	27,13
<b>Razem</b>	<b>14.461.991</b>	<b>100</b>

Na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 8 677 194,60 zł i dzieli się na 14.461.991 akcji o wartości nominalnej 0,60 zł każda, w tym:

- 1.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii J;
- 13.161.991 akcji zwykłych na okaziciela serii A1.

Kapitał zapasowy na dzień 31.12.2021 roku wynosił 30 241 232,43 zł. Uległ on zmianie w stosunku do stanu kapitału na dzień 31.12.2020 roku w związku ze stratą na zbyciu akcji własnych.

Na podstawie Uchwały nr 6 z dnia 13 listopada 2013 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego utworzony został kapitał rezerwowy w wysokości 5 000 000,00 zł na finansowanie nabycia akcji Spółki. Utworzenie kapitału rezerwowego nastąpiło przez przesunięcie środków pieniężnych w wymienionej wysokości z kapitału zapasowego.

## 11 PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY

Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęcie uchwały o przeznaczeniu zysku z 2021 roku na pokrycie strat z lat ubiegłych.

## 12 REZERWY

W okresie sprawozdawczym objętym sprawozdaniem finansowym zaprezentowano pozostałe rezerwy w związku z możliwością odstąpienia od części umów sprzedaży praw do nieruchomości zawartych w

2014 roku. W okresie sprawozdawczych objętym sprawozdaniem finansowym częściowo rozwiązane zostały powyższe rezerwy w związku z zawarciem umowy porozumienia.

Dodatkowo zaprezentowano rezerwę dotyczącą decyzji Komisji Weryfikacyjnej ds. reprivatyzacji nieruchomości warszawskich oraz rezerwę dotyczącą audytu sprawozdania finansowego

Rezerwy na świadczenia emerytalno-rentowe nie zostały ujęte w sprawozdaniu z uwagi na nieistotność kwoty.

Rezerwy	Stan na początek początkowy	Rozwiązanie/ wykorzystanie	Zwiększenie	Stan na koniec roku
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 027 328,61	1 208 776,85		818 551,76
Pozostałe rezerwy	6 617 713,71			6 617 713,71
Razem	8 644 502,32	1 208 776,85		7 435 725,47

### 13 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Na dzień 31.12.2021 r. Spółka posiadała zobowiązania długoterminowe dotyczące obligacji serii E.

### 14 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Na 31 grudnia 2021 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania, które zabezpieczone są na jej majątku:

- zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii E.

### 15 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNNE I BIERNE

	31.12.2021	31.12.2020
<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNNE</b>		
<b>Długoterminowe:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	417 344,87	760 627,54
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>417 344,87</b>	<b>760 627,54</b>
<b>Krótkoterminowe:</b>		
Ubezpieczenia, abonamenty, media energia, prenumerata, serwis, czynsze, leasing	0,00	971,02
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>971,02</b>
<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE*</b>		
<b>Krótkoterminowe:</b>		
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

\* Wartości w pozycji Rozliczenia międzyokresowe bierne zaprezentowane zostały w pozycji Zobowiązania krótkoterminowe inne.



**16 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE**

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych, w tym również z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z weksłowymi oprócz tych, które zostały opisane w nocie 17.

**17 ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE**

Na 31 grudnia 2021 roku wystąpiły następujące zobowiązania pozabilansowe:

- wpis do hipoteki do kwoty 4,64 mln zł na nieruchomości położonej w gminie Łomianki – dotyczy zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii E,
- wpis do hipoteki do kwoty 2,3 mln zł na nieruchomości położonej w gminie Czosnów – dotyczy zobowiązania z tytułu decyzji Komisji Weryfikacyjnej do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

**18 STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY**

Rodzaj działalności (w złotych)	Rok kończący się dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok kończący się dnia 31 grudnia 2020 roku
1.Sprzedaż towarów	<b>6 486 625,24</b>	<b>620 443,10</b>
2.Sprzedaż usług	<b>0,00</b>	<b>14 778,75</b>
- usług doradztwa	0,00	0,00
- najem	0,00	14 778,75
Razem sprzedaż netto:	<b>6 486 625,24</b>	<b>635 221,85</b>

Całość przychodów ze sprzedaży realizowana była w kraju.

W raporcie półrocznym sprzedaż nieruchomości przy ulicy Okrzei w Warszawie zaprezentowana została w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych, jednak ze względu na charakter prowadzonej działalności w zakresie której występuje także obrót nieruchomościami Spółka dokonała stosownej zmiany. W raporcie rocznym sprzedaż nieruchomości zaprezentowana została w przychodach ze sprzedaży towarów. Zmiana prezentacji nie wpływa na zmianę wyniku finansowego.

**19 WARTOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ŚRODKI TRWAŁE**

Odpisy nie wystąpiły.

**20 INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM**

W 2021 roku zakres prowadzonej przez Spółkę działalności nie uległ zmianie.

W roku 2021 również nie jest planowane zmniejszenie zakresu prowadzonej działalności gospodarczej.

**21 PODATEK DOCHODOWY**

Uzgodnienie zysku (straty) brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

Opis różnic w przychodach i kosztach do podstawy opodatkowania (w złotych)	Wycalcenie do CIT na dzień 31.12.2021
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-383 842,64</b>
<b>Przychody niestanowiące przychodu podatkowego</b>	
Rozwiązanie rezerw	558 263,97
Odwrocenie odpisów aktualizujących	748 365,90
Umorzenie subwencji PFR	81 000,00
<b>SUMA KOREKT</b>	<b>1 387 629,87</b>
<b>Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu</b>	
Wartość bilansowa sprzedanej nieruchomości	6 384 763,50
Reprezentacja itp.	50 038,63
Odpisanie należności	111 921,26
<b>SUMA KOREKT</b>	<b>6 546 723,39</b>
<b>Koszty podatkowe nie ujęte w rachunku zysków i strat roku obrotowego</b>	
<b>SUMA KOREKT</b>	<b>0,00</b>
<b>Łącznie korekty wyniku brutto</b>	<b>5 159 093,52</b>
<b>Dochody podatkowy za 2021 rok</b>	
- kapitałowe	-177 220,95
- inne	4 775 250,88
<b>Straty podatkowe</b>	<b>2 778 365,11</b>
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>1 996 885,77</b>

## 22 PONIESIONE I PLANOWANE NAKŁADY NA AKTYWA TRWAŁE

Spółka w 2021 roku nie dokonywała zwiększeń zarówno w obszarze rzeczowych aktywów trwałych, jak i w obszarze inwestycji w niefinansowe aktywa trwałe.

Nakłady	2021	planowane
Rzeczowe aktywa trwałe	20 646,38	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00
Razem	20 646,38	0,00

## 23 PONIESIONE I PLANOWANE NAKŁADY NA OCHRONĘ ŚRODOWISKA

Nie wystąpiły.

## 24 KWOTY I CHARAKTER POSZCZEGÓLNYCH POZYCJI PRZYCHODÓW LUB KOSZTÓW O NADZWYCZAJNEJ WARTOŚCI LUB KTÓRE WYSTĄPIŁY INCYDENTALNIE

Nie wystąpiły.

**25 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE**

Pozostałe przychody operacyjne wykazane w rachunku zysków i strat dotyczą odwrócenia odpisu należności w kwocie 600 000,00 zł spisania sald zobowiązań w kwocie 148 365,90 zł oraz umorzenia części subwencji w kwocie 81 000,00 zł.

Pozycja kosztów operacyjnych dotyczy głównie odpisanych należności w kwocie 111 921,26 zł,

**26 PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE**

Przychody finansowe zbytych instrumentów finansowych.

Koszty finansowe dotyczą zapłaconych i naliczonych odsetek od zobowiązań finansowych z tytułu obligacji.

**27 STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH**

Opis	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
<b>Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>127 213,10</b>	<b>13 959,78</b>
Środki pieniężne w kasie	126 861,31	11 303,78
Środki pieniężne w banku	351,79	2 656,00
- rachunki bieżące	351,79	2 656,00
- rachunek VAT	0,00	0,00

**28 UMOWY ZAWARTE PRZEZ JEDNOSTKĘ NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY**

Nie wystąpiły.

**29 INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI**

Nie wystąpiły.

**30 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE**

Grupa zatrudnionych - stan zatrudnienia w osobach.	Stan na dzień 31 grudnia 2021 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku
Kadra kierownicza	1	1
Pracownicy obsługi biura-administracja	3	3
Zatrudnienie, razem	4	4

**31 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH**

Wynagrodzenia brutto (w złotych)	Stan na dzień 31 grudnia 2021 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku
Zarząd Spółki	30 722,00	0,00
Rada Nadzorcza	16 048,87	28 522,35
Wynagrodzenia, razem	<b>46 770,87</b>	<b>28 522,35</b>

### **32 INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH**

W roku obrotowym 2021 Spółka udzieliła jedną pożyczkę na rzecz członka Rady Nadzorczej w kwocie 20 000,00 zł.

Spółka Invista SA wypłaciła Członkowi Rady Nadzorczej Mikołajowi Dyzio wynagrodzenie z tytułu umowy zlecenia w łącznej kwocie 84 tys. złotych.

### **33 DODATKOWE INFORMACJE**

Wynagrodzenie biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego Spółki za 2021 rok wyniosło 21 000,00 złotych.

### **34 INFORMACJE O PRZYCHODACH I KOSZTACH Z TYTUŁU BŁĘDÓW POPEŁNIONYCH W LATACH UBIEGŁYCH ODNOSZONYCH W ROKU OBROTOWYM NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY Z PODANIEM ICH KWOT I RODZAJU**

Zdarzenia powyższe nie wystąpiły.

### **35 INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI**

Nie wystąpiły.

### **36 WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU**

Na dzień bilansowy nie wystąpiły.

### **37 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO**

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego.

### **38 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM**

Nie wystąpiły.

### **39 ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM**

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe nie wprowadzono zmian w polityce (zasadach) rachunkowości w stosunku do roku poprzedniego.

**40 PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.**

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni okres sprawozdawczy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

**41 W PRZYPADKU WYSTĘPOWANIA NIEPEWNOŚCI CO DO MOŻLIWOŚCI KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI, OPIS TYCH NIEPEWNOŚCI ORAZ STWIERDZENIE, ŻE TAKA NIEPEWNOŚĆ WYSTĘPUJE, ORAZ WSKAZANIE, CZY SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAWIERA KOREKTY Z TYM ZWIĄZANE; INFORMACJA POWINNA ZAWIERAĆ RÓWNIEŻ OPIS PODEJMOWANYCH BĄDŹ PLANOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU ELIMINACJĘ NIEPEWNOŚCI.**

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę. Jednostka zobowiązana była w dniu 15 grudnia 2019 r. do wykupu wyemitowanych przez siebie obligacji serii E na łączną kwotę 3 093 tys. zł. Spółka nie dokonała wykupu obligacji w tym terminie. Jednocześnie Spółka w związku ze zbyciem nieruchomości przy ulicy Okrzei w Warszawie dokonała wykupu części w kupu obligacji w dniu 04 stycznia 2021 roku. Spółka w całym roku 2021 realizowała przelewy na rzecz obligatariuszy z tytułu odsetek i częściowej spłaty pozostałego zadłużenia z tytułu obligacji.

W dniu 09 lipca 2019 r. Komisja Weryfikacyjna do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich wydała Decyzję o zwrocie należności w kwocie 4,5 mln zł na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy. Od decyzji tej Spółka odwołała się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, wstrzymując tym samym wykonanie decyzji Komisji Weryfikacyjnej. Jednakże, pomimo iż Zarząd zakłada ostatecznie pozytywne rozstrzygnięcie i unieważnienie decyzji, została utworzona rezerwa na całość potencjalnej kwoty zwrotu w ciężar wyniku finansowego. Konieczność dokonania zapłaty przed ostateczną decyzją Sądu Administracyjnego będzie realizowana w oparciu o środki własne i pozyskane na rynku.

**42 Odstąpienie od sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Spółka nie posiada podmiotów zależnych i nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego

-----  
Dariusz Bułyszko – Główny księgowy

-----  
Michał Gabrylewicz – Prezes Zarządu