



SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
**FORTE BRAND Sp. z o.o.**  
za okres sprawozdawczy 01.01.2021 do 31.12.2021

FORTE BRAND Sp. z o.o.  
UL. BIAŁA 1  
07-300 OSTRÓW MAZOWIECKA  
NIP 5272726311

Ostrów Mazowiecka dnia 10 maja 2022 roku

## SPIS TREŚCI

<b>WYBRANE DANE FINANSOWE .....</b>	<b>4</b>
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....</b>	<b>5</b>
<b>SPRAWOZDANIE Z INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....</b>	<b>5</b>
<b>SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS).....</b>	<b>6</b>
<b>SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>	<b>7</b>
<b>SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Informacje ogólne.....</b>	<b>9</b>
<b>2. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....</b>	<b>9</b>
2.1. Profesjonalny osąd .....	9
2.2. Stawki amortyzacyjne .....	9
2.3. Niepewność szacunków .....	10
<b>3. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Opis sytuacji finansowej i wpływ pandemii koronawirusa na działalność Spółki .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Korekty błędów.....</b>	<b>11</b>
<b>6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości/ zasad prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym/ nowe standardy .....</b>	<b>11</b>
<b>7. Istotne zasady rachunkowości.....</b>	<b>12</b>
7.1. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.....	12
7.2. Przychody .....	12
7.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej .....	13
7.4. Koszty finansowania zewnętrznego .....	13
7.5. Odprawy emerytalne.....	13
7.6. Płatności w formie akcji własnych.....	14
7.7. Podatki .....	14
7.8. Rzeczowe aktywa trwałe .....	15
7.9. Nieruchomości inwestycyjne.....	15
7.10. Wartości niematerialne.....	16
7.11. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	16
7.12. Aktywa przeznaczone do sprzedaży .....	17
7.13. Zapasy .....	17
7.14. Aktywa finansowe.....	17
7.15. Utrata wartości aktywów finansowych.....	18
7.16. Zobowiązania finansowe oraz pozostałe zobowiązania.....	18
7.17. Rezerwy .....	19
<b>8. Informacje dotyczące segmentów działalności .....</b>	<b>19</b>
<b>9. Przychody i koszty .....</b>	<b>19</b>
9.1. Przychody ze sprzedaży .....	19
9.2. Pozostałe przychody operacyjne .....	20
9.3. Pozostałe koszty operacyjne.....	20
9.4. Przychody finansowe .....	20
9.5. Koszty finansowe.....	20
9.6. Koszty według rodzajów.....	21
9.7. Koszty amortyzacji ujęte w rachunku zysków i strat .....	21
9.8. Koszty świadczeń pracowniczych .....	21
<b>10. Podatek dochodowy.....</b>	<b>21</b>
10.1. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	22
10.2. Odroczone podatek dochodowy .....	22
<b>11. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....</b>	<b>22</b>
<b>12. Zobowiązania z tytułu umów leasingu.....</b>	<b>23</b>
12.1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu – Spółka jako leasingobiorca .....	23
12.2. Należności z tytułu umów leasingu – Spółka jako leasingodawca .....	23
<b>13. Świadczenia pracownicze .....</b>	<b>23</b>
13.1. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia .....	23
<b>14. Rzeczowe aktywa trwałe.....</b>	<b>25</b>
<b>15. Wartości niematerialne.....</b>	<b>26</b>

<b>16. Inwestycje w jednostkach zależnych .....</b>	<b>28</b>
<b>17. Inne długoterminowe aktywa finansowe .....</b>	<b>28</b>
<b>18. Nieruchomości inwestycyjne .....</b>	<b>29</b>
<b>19. Zapasy .....</b>	<b>31</b>
<b>20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe .....</b>	<b>31</b>
<b>21. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe .....</b>	<b>32</b>
<b>22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....</b>	<b>33</b>
<b>23. Aktywa przeznaczone do sprzedaży .....</b>	<b>33</b>
<b>24. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwy .....</b>	<b>33</b>
24.1. Kapitał podstawowy .....	33
24.2. Pozostałe kapitały rezerwowe .....	33
24.3. Zyski zatrzymane .....	34
<b>25. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....</b>	<b>34</b>
<b>26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe) .....</b>	<b>34</b>
<b>27. Rezerwy .....</b>	<b>35</b>
<b>28. Zobowiązania warunkowe .....</b>	<b>36</b>
<b>29. Sprawy sądowe .....</b>	<b>36</b>
<b>30. Informacje o podmiotach powiązanych .....</b>	<b>36</b>
30.1. Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo .....	36
30.2. Pozostałe transakcje .....	36
30.2.1. Udzielone pożyczki .....	36
<b>31. Instrumenty finansowe .....</b>	<b>38</b>
31.1. Wartość bilansowa .....	38
31.2. Hierarchia wartości godziwej .....	39
31.3. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat dotyczących instrumentów finansowych ujęte w rachunku zysków i strat .....	40
<b>32. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....</b>	<b>41</b>
32.1. Ryzyko stopy procentowej .....	41
32.2. Ryzyko walutowe .....	41
32.3. Ryzyko kredytowe .....	42
32.4. Ryzyko związane z płynnością .....	42
<b>33. Zarządzanie kapitałem .....</b>	<b>42</b>
<b>34. Transakcje z udziałem Zarządu i kadry kierowniczej .....</b>	<b>43</b>
34.1. Transakcje z udziałem Zarządu, kluczowego kierownictwa lub członków ich najbliższych rodzin .....	43
34.2. Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę .....	43
34.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi .....	43
34.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki .....	43
34.5. Udziały wyższej kadry kierowniczej w programie akcji pracowniczych .....	43
<b>35. Struktura zatrudnienia .....</b>	<b>43</b>
<b>36. Zdarzenia następujące po dacie bilansu .....</b>	<b>43</b>

## WYBRANE DANE FINANSOWE

	w PLN		w EUR	
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Przychody netto ze sprzedaży usług	28 252 608,00	26 366 405,83	6 172 060,73	5 892 856,05
Zysk z działalności operacyjnej	12 295 906,36	20 076 505,46	2 686 161,96	4 487 071,82
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	12 073 778,75	-659 162,48	2 637 635,99	-147 321,92
Zysk/(Strata) okresu	9 797 779,44	-6 293 261,06	2 140 421,51	-1 406 535,34
Całkowite dochody netto okresu	9 802 293,44	-6 293 398,06	2 141 407,63	-1 406 565,96
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	25 556 701,45	14 938 655,57	5 583 113,37	3 338 769,32
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-31 244 661,72	60 793 845,77	-6 825 704,36	13 587 342,33
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-50 868 851,07	-19 559 413,85	-11 112 801,98	-4 371 502,55
Zwiększenie/ Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-56 556 811,34	56 173 087,49	-12 355 392,97	12 554 609,10
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Suma aktywów	244 485 542,94	283 121 887,66	53 155 964,46	61 350 846,77
Zobowiązania razem	12 033 788,66	9 634 576,79	2 616 382,28	2 087 756,09
Zobowiązania długoterminowe	10 183 166,91	7 907 912,68	2 214 020,72	1 713 598,14
Zobowiązania krótkoterminowe	1 850 621,75	1 726 664,11	402 361,56	374 157,95
Kapitał własny	232 451 754,28	273 487 310,87	50 539 582,18	59 263 090,68
Kapitał podstawowy	76 000,00	76 000,00	16 523,89	16 468,75

### Wybrane dane finansowe przeliczono według następujących kursów

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów stan na dzień 31 grudnia 2021 roku przeliczono wg kursu średniego NBP EUR z dnia 31.12.2021 roku (1 EUR = 4,5994 zł). Natomiast pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za rok 2021 przeliczono wg kursu NBP stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca (1 EUR średni za 2021 rok = 4,5775 zł).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów stan na dzień 31 grudnia 2020 roku przeliczono wg kursu średniego NBP EUR z dnia 31.12.2020 roku (1 EUR = 4,6148 zł). Natomiast pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za rok 2020 przeliczono wg kursu NBP stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca (1 EUR średni za 2020 rok = 4,4743 zł).

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat	Nota	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Przychody ze sprzedaży	9.1	28 252 608,00	26 366 405,83
Koszt własny sprzedaży	9.6	5 139 450,36	5 078 827,15
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>23 113 157,64</b>	<b>21 287 578,68</b>
Pozostałe przychody operacyjne	9.2	559 511,45	99 020,82
Koszty ogólnego zarządu	9.6	563 262,54	262 865,70
Pozostałe koszty operacyjne	9.3	10 813 500,19	1 047 228,34
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>12 295 906,36</b>	<b>20 076 505,46</b>
Przychody finansowe	9.4	231 453,44	1 795,17
Koszty finansowe	9.5	453 581,05	20 737 463,11
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>12 073 778,75</b>	<b>-659 162,48</b>
Podatek dochodowy	10	2 275 999,31	5 634 098,58
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>9 797 779,44</b>	<b>-6 293 261,06</b>
<b>Zysk (strata) okresu</b>		<b>9 797 779,44</b>	<b>-6 293 261,06</b>

## SPRAWOZDANIE Z INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z innych całkowitych dochodów	Nota	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
<b>Zysk (strata) okresu</b>		<b>9 797 779,44</b>	<b>-6 293 261,06</b>
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>		<b>4 514,00</b>	<b>-137,00</b>
<b>Pozycje, które w przyszłości nie zostaną przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat</b>		<b>4 514,00</b>	<b>-137,00</b>
Przeszacowanie zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	13.1	4 514,00	-137,00
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>4 514,00</b>	<b>-137,00</b>
<b>Całkowite dochody ze okresu</b>		<b>9 802 293,44</b>	<b>-6 293 398,06</b>

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	Nota	31.12.2021	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>203 847 977,02</b>	<b>212 455 943,60</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	14	76 767,38	62 804,76
Wartości niematerialne	15	152 104 000,00	152 104 000,00
Inwestycje w jednostkach zależnych	16	10 883 649,64	10 883 649,64
Inne długoterminowe aktywa finansowe	17	4 808 960,00	381 707,20
Nieruchomości inwestycyjne	18	35 974 600,00	49 023 782,00
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>40 637 565,92</b>	<b>70 665 944,06</b>
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>35 293 565,92</b>	<b>65 765 944,06</b>
Zapasy	19	116 761,17	72 829,77
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	5 809 398,94	8 947 136,14
Należności z tytułu podatku dochodowego		24 833,74	0,00
Pozostałe aktywa finansowe	21	29 153 405,26	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	189 166,81	56 745 978,15
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>5 344 000,00</b>	<b>4 900 000,00</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>244 485 542,94</b>	<b>283 121 887,66</b>

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	Nota	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>232 451 754,28</b>	<b>273 487 310,87</b>
Kapitał podstawowy	24.1	76 000,00	76 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	24.2	8 386,00	-38 791 641,76
Zyski zatrzymane	24.3	232 367 368,28	312 202 952,63
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>10 183 166,91</b>	<b>7 907 912,68</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.2	10 148 666,85	7 882 642,68
Rezerwa na świadczenia po okresie zatrudnienia	13.1	21 213,00	25 270,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	12	13 287,06	0,00
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>1 850 621,75</b>	<b>1 726 664,11</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>1 850 621,75</b>	<b>1 726 664,11</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26	1 827 133,44	1 720 319,55
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		8 130,08	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	12	10 918,23	6 344,56
Rezerwa na świadczenia po okresie zatrudnienia	13.1	4 440,00	0,00
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>12 033 788,66</b>	<b>9 634 576,79</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>244 485 542,94</b>	<b>283 121 887,66</b>

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nota	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) okresu</b>		<b>9 797 779,44</b>	<b>-6 293 261,06</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>		<b>15 784 866,26</b>	<b>21 260 987,96</b>
Amortyzacja	9.6	19 022,02	24 434,16
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		0,00	96,61
Przychody z tytułu odsetek		-231 453,44	0,00
Koszty z tytułu odsetek		2 750,79	394 514,47
Zysk (strata) na działalności inwestycyjnej	9.2,9.5	301 599,99	20 224 467,74
Zmiana stanu należności		3 095 457,69	-6 372 414,50
Zmiana stanu zapasów		-43 931,40	4 943,37
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		1 413,30	369 135,44
Zmiana stanu rezerw		457,00	4 296,00
Zmiany wynikające ze zmian wartości godziwej		10 363 551,00	1 073 721,05
Podatek w rachunku zysków i strat	10	2 275 999,31	5 634 098,58
Otrzymane dotacje		0,00	-96 167,96
Inne korekty		0,00	-137,00
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>25 582 645,70</b>	<b>14 967 726,90</b>
Podatek dochodowy zapłacony (zwrócony)		-25 944,25	-29 071,33
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>25 556 701,45</b>	<b>14 938 655,57</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	18	2 600 000,00	0,00
Inwestycje w nieruchomości	18	-125 706,00	0,00
Nabycie udziałów w jednostkach pozostałych	17	-4 608 960,00	0,00
Nabycie innych instrumentów dłużnych i kapitałowych		0,00	-198 557,18
Sprzedaż innych instrumentów dłużnych i kapitałowych		11 956,10	61 221 053,48
Odsetki otrzymane		78 048,18	0,00
Splata pożyczek udzielonych podmiotom niepowiązanym	21	700 000,00	0,00
Udzielone pożyczki podmiotom powiązanym	30.2	-200 000,00	0,00
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych zaklasyfikowane jako działalność inwestycyjna	30.2,21	-29 700 000,00	-228 650,53
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-31 244 661,72</b>	<b>60 793 845,77</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów		0,00	5 000 000,00
Splata pożyczek/kredytów		0,00	-24 255 289,00
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	12	-18 825,71	-21 307,02
Odsetki zapłacone		-12 175,33	-378 985,79
Dotacje		0,00	96 167,96
Wypłata dywidendy	25	-50 837 850,03	0,00
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>-50 868 851,07</b>	<b>-19 559 413,85</b>
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany		-56 556 811,34	56 173 087,49
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-56 556 811,34	56 173 087,49
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>56 745 978,15</b>	<b>572 890,66</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>		<b>189 166,81</b>	<b>56 745 978,15</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania		300,51	11 029,42

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane / (straty) niepokryte	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał własny ogółem
<b>Stan na początek okresu przed korektami</b>	<b>76 000,00</b>	<b>312 202 952,63</b>	<b>-38 791 641,76</b>	<b>273 487 310,87</b>
<b>Stan na początek okresu po korektach</b>	<b>76 000,00</b>	<b>312 202 952,63</b>	<b>-38 791 641,76</b>	<b>273 487 310,87</b>
Wyplata dywidendy	0,00	-50 837 850,03	0,00	-50 837 850,03
Inne zmiany	0,00	-38 795 513,76	38 795 513,76	0,00
Wynik bieżący	0,00	9 797 779,44	0,00	9 797 779,44
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00	4 514,00	4 514,00
Całkowite dochody za okres	0,00	9 797 779,44	4 514,00	9 802 293,44
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0,00</b>	<b>-79 835 584,35</b>	<b>38 800 027,76</b>	<b>-41 035 556,59</b>
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>76 000,00</b>	<b>232 367 368,28</b>	<b>8 386,00</b>	<b>232 451 754,28</b>

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane / (straty) niepokryte	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał własny ogółem
<b>Stan na początek okresu przed korektami</b>	<b>30 068 500,00</b>	<b>312 375 697,53</b>	<b>-62 663 488,60</b>	<b>279 780 708,93</b>
Korekta błędu	0,00	-23 867 974,84	23 867 974,84	0,00
Zmiany prezentacyjne / agregacja danych	0,00	-4 009,00	4 009,00	0,00
<b>Stan na początek okresu po korektach</b>	<b>30 068 500,00</b>	<b>288 503 713,69</b>	<b>-38 791 504,76</b>	<b>279 780 708,93</b>
Inne zmiany	-29 992 500,00	29 992 500,00	0,00	0,00
Wynik bieżący	0,00	-6 293 261,06	0,00	-6 293 261,06
Inne całkowite dochody netto	0,00	0,00	-137,00	-137,00
Całkowite dochody za okres	0,00	-6 293 261,06	-137,00	-6 293 398,06
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-29 992 500,00</b>	<b>23 699 238,94</b>	<b>-137,00</b>	<b>-6 293 398,06</b>
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>76 000,00</b>	<b>312 202 952,63</b>	<b>-38 791 641,76</b>	<b>273 487 310,87</b>



## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe FORTE BRAND Sp. z o.o. obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku i zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 10 maja 2022 roku.

Spółka sporządza sprawozdanie wg MSSF.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

FORTE BRAND Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ostrowi Mazowieckiej została powołana umową Spółki z dnia 18 grudnia 2014 roku i zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 grudnia 2014 roku pod numerem KRS 0000535948. Wówczas Spółka występowała pod nazwą Terceira Sp. z o.o. i posiadała siedzibę w Warszawie przy ul. Sytej 99B/6. W dniu 15 lutego 2018 roku zarejestrowano zmianę nazwy Spółki z Terceira Sp. z o.o. na FORTE BRAND Sp. z o.o. oraz zmianę siedziby Spółki na Ostrów Mazowiecką ul. Biała 1. W listopadzie 2020 roku nastąpiła zmiana Sądu Rejestrowego Spółki na Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Jedynym właścicielem Spółki są Fabryki Mebli FORTE S.A..

Spółce nadano numer statystyczny REGON: 360368238.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiotem działalności zgodnie z umową Spółki może być :

- 77.40.Z. Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim – przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy;
- 64.19.Z. Pozostałe pośrednictwo pieniężne;
- 64.20.Z. Działalność holdingów finansowych;
- 64.92.Z. Pozostałe formy udzielania kredytów;
- 64.99.Z. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
- 68.10.Z. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 68.20.Z. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- 70.10.Z. Działalność firm centralnych (Head Office) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 70.22.Z. Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
- 71.20.Z. Pozostałe badania i analizy techniczne;
- 82.99.Z. Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana.

Spółka nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych, które sporządzają samodzielne sprawozdania finansowe.

### Skład Zarządu Spółki

Na dzień 31 grudnia 2021 roku funkcję Prezesa Zarządu Spółki pełniła Pani Anna Wilczyńska.

W dniu 31 marca 2022 roku Pani Anna Wilczyńska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

Z dniem 1 kwietnia 2022 roku Pan Mariusz Gazda został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu i sprawuje tę funkcję na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

### 2. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

#### 2.1. Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

#### 2.2. Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Weryfikacja przeprowadzona w zakończonym okresie sprawozdawczym nie wykazała konieczności korekty odpisów amortyzacyjnych.

### 2.3. Niepewność szacunków

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

#### Utrata wartości aktywów

Spółka przeprowadziła analizę utraty wartości znaku towarowego, nieruchomości inwestycyjnych oraz środków trwałych. Skutki przeprowadzonej analizy utraty wartości znaku towarowego zaprezentowano w nocie 15. Wycenę posiadanych nieruchomości inwestycyjnych Spółka zleca niezależnym rzeczoznawcom, a skutki wyceny zaprezentowano w nocie 18. Analiza środków trwałych nie wykazała przesłanek utraty ich wartości, dlatego nie przeprowadzono testu na utratę wartości.

#### Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek wycenia się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem.

#### Wycena rezerw

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych zostały oszacowane za pomocą metod aktuarialnych. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 13.1.

#### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

## 3. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w niezminionej formie i zakresie przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia kończącego okres sprawozdawczy i nie istnieją przesłanki zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności Spółki. Zarząd nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Sytuacja związana z trwającą wciąż pandemią COVID-19 nie niesie, zdaniem Zarządu, ryzyka braku kontynuacji działalności przez Spółkę. Możliwy wpływ trwającej wojny w Ukrainie został opisany w nocie nr 36 dotyczącej Zdarzeń następujących po dacie bilansu.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych oraz wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w złotych.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej oraz aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Niniejsze sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie sytuację finansową i majątkową Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne za okres zakończony 31 grudnia 2021 roku.

#### Oświadczenie o zgodności

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

#### Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Walutą pomiaru Spółki oraz walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski.

## 4. Opis sytuacji finansowej i wpływ pandemii koronawirusa na działalność Spółki

Wybuch pandemii COVID-19 spowodował przestój wszystkich zakładów produkcyjnych Grupy FORTE w I połowie 2020 roku z związku z zamknięciem kluczowych rynków zbytu. Od czerwca 2020 roku ponownie wznowiono działalność, a od miesiąca lipca do końca grudnia wszystkie fabryki Grupy FORTE pracowały przy pełnym wykorzystaniu mocy produkcyjnych. Jednakże decyzje poszczególnych krajów z końca 2020 roku, głównie krajów niemieckojęzycznych, o ponownym całkowitym zamknięciu rynków, trwającym w zasadzie do końca I kwartału 2021 oraz lokalne ograniczenia na pozostałych rynkach miały istotny, choć nie tak głęboki jak w II kwartale 2020 roku, wpływ na działalność i wyniki Jednostki Dominującej i Grupy FORTE. W I kwartale 2021 roku Grupa nie wprowadziła całkowitego zatrzymania produkcji. Działania ograniczały się do czasowego obniżania mocy produkcyjnych oraz istotnego zwiększania poziomu zapasów, aby bazując na doświadczeniach z lockdown-u z roku 2020, być gotowym na realizację zamówień po ponownym otwarciu rynków. W drugim kwartale roku Grupa wciąż odczuwała negatywny wpływ COVID-19. Szczególnie uciążliwym był lockdown na rynku niemieckim trwający nieprzerwanie do czerwca. W III i IV kwartale 2021 roku, w przeciwieństwie do roku 2020, po zakończeniu lockdownów na rynkach sprzedaży zaopatrywanych

przez Grupę, nie nastąpił żaden istotny wzrost zamówień klientów. Na szczególną uwagę zasługuje fakt, iż III kwartał 2021 roku pod względem produkcji i wpływu zamówień był porównywalny z okresami niskiego sezonu w latach 2019 i wcześniejszymi.

W 2021 roku w Grupie Kapitałowej odnotowano przypadki zarażenia COVID-19, jednakże nie wpłynęło to na zakłócenie procesów produkcyjnych i magazynowych w żadnej z fabryk Grupy.

Jako że Spółka swoje główne przychody pozyskuje z opłaty licencyjnej, obciążającej Jednostkę Dominującą, sytuacja w jakiej obecnie funkcjonuje Jednostka Dominująca w bezpośredni sposób przekłada się na sytuację Spółki, a wpływ epidemii na Spółkę jest silnie skorelowany z wpływem na Jednostkę Dominującą. Wszelkie podejmowane działania w Grupie Forte obowiązują również w FORTE BRAND Sp. z o.o.

#### 5. Korekty błęd.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

#### 6. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości/ zasad prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym/ nowe standardy

##### Zastosowanie nowych i zweryfikowanych standardów MSSF

##### Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2021.

W roku 2021 Spółka przyjęła następujące nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych od 01 stycznia 2021 roku:

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 16 (zmiana) „Leasing” oraz MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”. Przepisy opublikowane w ramach Fazy 2 reformy IBOR dotyczą:
- zmian przepływów pieniężnych, wynikających z umów – dodanie do MSSF 9 rozwiązania, które umożliwi ujęcie modyfikacji umownych przepływów pieniężnych ze względu na reformę IBOR poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej kontraktu w celu odzwierciedlenia przejścia na alternatywną stopę referencyjną (nie będzie obowiązku zaprzestania ujmowania lub korygowania wartości bilansowej instrumentów finansowych); analogiczne rozwiązanie dotyczy MSSF 16 w zakresie ujęcia przez leasingobiorców modyfikacji leasingu;
- rachunkowości zabezpieczeń - nie będzie konieczności zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń tylko ze względu na zmiany wymagane przez reformę, jeśli zabezpieczenie spełnia inne kryteria rachunkowości zabezpieczeń; i
- ujawnień - spółki będą zobowiązane do ujawnienia informacji o nowych ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządzają przejściem na alternatywne stopy referencyjne.
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” wprowadzające udogodnienia w płatnościach czynszu udzielanych najemcom w związku z pandemią Covid-19 zgodnie z wymogami MSSF 16.
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – przedłużenie daty wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z obowiązku stosowania MSSF 9 do 2023 r., aby dostosować datę wejścia w życie MSSF 9 do nowego MSSF 17

Zmiany nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

##### Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone do stosowania, ale nie weszły w życie do zakończenia okresu, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie.

Uprawnienia do MSSF 2018-2020 pomniejsze zmiany do MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41 obowiązujące od 1 stycznia 2022 roku (opublikowane 14 maja 2020 r.).

Zmiana do MSSF 3 dotycząca zmiany referencji do wydanych w 2018 Założeń Konceptyjnych obowiązująca od 1 stycznia 2022 roku (opublikowana 14 maja 2020 r.).

- Zmiana do MSR 16 dotycząca ujęcia księgowo przychodów i odnośnych kosztów zrealizowanych w trakcie procesu inwestycyjnego obowiązująca od 1 stycznia 2022 roku (opublikowana 14 maja 2020 r.).

Zmiana do MSR 37 dotycząca umów rodzących obciążenie obowiązująca od 1 stycznia 2022 roku (opublikowana 14 maja 2020 r.).

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (z uwzględnieniem zmian do MSSF 17 wydanych 25 czerwca 2020 r.) obowiązujący od 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.

Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego dotyczące ujawnień w zakresie polityki rachunkowości, z datą wejścia w życie od 1 stycznia 2023 roku lub później. W standardzie zastąpiono wymóg ujawniania przez jednostki

„znaczących” zasad rachunkowości wymogiem ujawniania „istotnych” zasad rachunkowości. Informacje w zakresie polityki rachunkowości, są istotne, jeśli rozpatrywane łącznie z innymi informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym mogą, wg racjonalnych oczekiwań, wpływać na decyzje podejmowane na podstawie tych sprawozdań finansowych, przez ich głównych użytkowników.

Zmiany do MSR 8 dotyczące wprowadzenia definicji wartości szacunkowych, z datą wejścia w życie od 1 stycznia 2023 roku lub później. Zgodnie ze zmienionym standardem, wartości szacunkowe są to pozycje pieniężne w sprawozdaniu finansowym, których wycena podlega niepewności pomiaru. Wprowadzenie niniejszej definicji pomoże jednostkom w rozróżnianiu zmian polityki rachunkowości od zmian wartości szacunkowych.

#### **Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE**

Zmiana do MSR 1 w zakresie klasyfikacji zobowiązań jako krótko- i długoterminowe obowiązująca od 1 stycznia 2022 roku (opublikowana 23 stycznia 2020 roku). Możliwe jest, że data pierwszego zastosowania zmiany zostanie przesunięta na 1 stycznia 2023 roku.

Zmiany do MSR 12 „Podatek. Dochodowy” dotyczą podatku odroczonego powiązanego z ujętymi aktywami i zobowiązaniami w ramach pojedynczej transakcji. Obowiązujące od 1 stycznia 2023 roku (opublikowane 14 lipca 2021 roku).

Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe dotyczące początkowego zastosowania MSSF 17 i MSSF 9 w zakresie informacji porównawczych. Obowiązujące od 1 stycznia 2023 roku (opublikowane 9 grudnia 2021 r.)

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie; Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14.

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem zmiany opublikowane przez IASB, proces przyjęcia został odroczony przez EU.

Wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

#### **Zasady prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym**

Spółka prezentuje pozycje kosztów i zobowiązań w wartości bezwzględnej i należy je traktować jako pozycje zmniejszające wartości sumaryczne.

### **7. Istotne zasady rachunkowości**

#### **7.1. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach**

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według kosztu historycznego zgodnie z MSR 27 skorygowanego o odpisy z tytułu utraty wartości ustalone wg zasad określonych w MSR 36.

#### **7.2. Przychody**

##### **Sprzedaż usług**

Przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest dzierżawa własności intelektualnej w postaci znaku towarowego FORTE. Spółka osiąga z tego tytułu przychody z comiesięcznej opłaty licencyjnej od jedynego udziałowca Spółki – Fabryk Mebli FORTE S.A. Momentem rozpoznania przychodu z tego tytułu jest zgodnie z umową ostatni dzień każdego miesiąca.

Spółka świadczy również usługi na rzecz Fabryk Mebli FORTE S.A. w zakresie marketingu produktowego i sprzedażowego, czerpiąc z tego tytułu wynagrodzenie na podstawie zawartej umowy, która definiuje okres rozliczeniowy pomiędzy Spółkami jako kwartał kalendarzowy. W związku z tym Spółka rozpoznaje przychód z tego tytułu na koniec każdego kwartału kalendarzowego.

Spółka osiąga poza tym przychody z najmu lokali użytkowych oraz powierzchni handlowych i magazynowych w posiadanych nieruchomościach we Wrocławiu, Przemysłu oraz w Krakowie. Moment rozpoznania przychodu z tytułu świadczonych usług najmu jest uregulowany zapisami umowy, określającej warunki świadczenia usług i jest zgodny z momentem wykonania usługi.

### **Odsetki**

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe w oczekiwanym okresie do wygaśnięcia instrumentu finansowego) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

### **Dywidendy**

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

W okresie sprawozdawczym dywidendy otrzymane w Spółce nie wystąpiły.

### **Dotacje rządowe**

Jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana oraz spełnione zostaną wszystkie związane z nią warunki, wówczas dotacje rządowe są ujmowane według ich wartości godziwej.

Jeżeli dotacja dotyczy danej pozycji kosztowej, wówczas jest ona ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować. Jeżeli dotacja dotyczy składnika aktywów, wówczas jej wartość godziwa jest ujmowana na koncie przychodów przyszłych okresów, a następnie stopniowo, drogą równych odpisów rocznych, odpisywana do rachunku zysków i strat przez szacowany okres użytkowania związanego z nią składnika aktywów.

W okresie sprawozdawczym w Spółce nie wystąpiły.

### **7.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej**

Transakcje wyrażone w walutach innych, niż złoty polski są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych, niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów /kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Spółka dokonuje transakcji handlowych w walucie krajowej. Transakcje walutowe występują sporadycznie i zazwyczaj są związane z podróżami zagranicznymi pracowników.

### **7.4. Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu środków trwałych są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia takiego środka. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych (jeśli takie wystąpiły) do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

Pozostałe koszty finansowe ujmowane są jako koszt okresu.

W okresie sprawozdawczym koszty finansowania zewnętrznego kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środka trwałego w Spółce nie wystąpiły.

### **7.5. Odprawy emerytalne**

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Spółki mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą.

Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań na każdy dzień bilansowy jest obliczona przez niezależnego aktuariusza. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i stopy wzrostu płac. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne.

Koszty świadczeń są podzielone na następujące składniki:

- koszty bieżącego zatrudnienia (zmiana rezerw wynikająca z narastania zobowiązań w ciągu okresu wynikającego z przyrastania stażów pracy oraz wieku pracowników)
- koszty odsetkowe (przyrost zobowiązań związany ze stopą procentową; jest produktem wartości zobowiązań z początku roku i stopy procentowej użytej do dyskonta)

- zysk/strata aktuarialna jest to zmiana wynikająca z różnic pomiędzy przyjętymi założeniami a ich realizacją oraz ze zmiany przyjętych do wyliczeń parametrów i założeń

Spółka prezentuje dwa pierwsze składniki kosztów określonych świadczeń w wyniku finansowym.

Przeszacowania ujęte w pozostałych całkowitych dochodach zostają natychmiast odzwierciedlone w zyskach zatrzymanych i nie będą podlegać przeniesieniu do rachunku zysków i strat.

#### 7.6. Płatności w formie akcji własnych

W Spółce nie występują.

#### 7.7. Podatki

##### Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

##### Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku 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. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat

należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

#### Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty i aktywa są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część kosztów nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w bilansie jako część należności lub zobowiązań.

#### 7.8. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania oraz aktywowane koszty finansowania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Rzeczowe aktywa trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Spółka rozpoczyna amortyzację składnika rzeczowych aktywów trwałych wówczas, gdy jest on dostępny do użytkowania, to znaczy w momencie dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania. Zakończenie amortyzacji następuje wtedy, gdy składnik aktywów zostanie przeznaczony do sprzedaży (lub włączony do grupy aktywów przeznaczonych do sprzedaży) zgodnie z MSF 5, lub gdy składnik aktywów został usunięty z bilansu – w zależności od tego, który moment jest wcześniejszy.

Okresy amortyzacji dla poszczególnych grup składników aktywów trwałych wynoszą odpowiednio:

Grupa aktywów trwałych	okres
Maszyny i urządzenia techniczne	5 – 50 lat
Urządzenia biurowe	3 – 10 lat
Środki transportu	5 – 10 lat
Komputery	3 – 5 lat
Inwestycje w obcych rzeczowych aktywach trwałych	5 – 10 lat

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, a w razie konieczności koryguje.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą rzeczowych aktywów trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania aktywa do używania.

#### 7.9. Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/ wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela – staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

#### 7.10. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia pomniejszonej o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione. Spółka nie prowadzi prac w zakresie wytworzenia wartości niematerialnych we własnym zakresie.

Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto, a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania jest w Spółce prawo do znaku towarowego FORTE. Prawo do znaku towarowego uznane zostało jako prawo o nieokreślonym terminie użytkowania, w związku z tym Spółka corocznie dokonuje testu na utratę wartości. Spółka przyjęła amortyzację podatkową posiadanego prawa do znaku metodą liniową według stawki 14,29% w okresie 7 lat, poczynając od daty nabycia praw do znaku na mocy umowy datio in solutum i apertu majątku do Spółki w 2015 roku. Rok 2022 będzie ostatnim rokiem, w którym Spółka dokona odpisów amortyzacyjnych z tego tytułu. Spółka corocznie dokonuje testu na utratę wartości znaku.

Szczegółowe informacje w tym zakresie wraz z metodą weryfikacji utraty wartości prezentuje nota 15.

#### 7.11. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość tę ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych.



Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

### 7.12. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa i grupy do zbycia klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa Spółki do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa (i grupy) sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej z dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa przeznaczone do sprzedaży (lub grupa do sprzedaży) prezentowana jest w osobnej pozycji aktywów. Jeżeli z grupą do zbycia związane są zobowiązania jakie będą przekazane w transakcji sprzedaży łącznie z grupą do sprzedaży, zobowiązania te prezentowane są jako osobna pozycja zobowiązań.

Spółka zaklasyfikowała do tej pozycji nieruchomości inwestycyjną położoną we Wrocławiu przy ul. Robotniczej 54.

Więcej informacji zawiera nota 23. niniejszego sprawozdania.

### 7.13. Zapasy

Spółka prowadzi działalność usługową. Obrót towarowy nie jest przedmiotem działalności Spółki.

Na dzień bilansowy Spółka posiada jedynie zapas materiałów w postaci węgla opałowego na potrzeby ogrzewania obiektu w Przemysłu. Spółka wycenia posiadany zapas według ceny nabycia ustalonej metodą średniej ważonej.

### 7.14. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- Instrumenty finansowe zabezpieczające

W momencie początkowego ujęcia, aktywa finansowe są wyceniane w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji bezpośrednio do nich przyporządkowane. Należności Spółki, które nie mają istotnego komponentu finansowania, są w momencie początkowego ujęcia wyceniane w cenie transakcyjnej.

#### Wycena aktywów finansowych według wartości godziwej przez wynik finansowy

Do tej kategorii zaliczane są wszelkie instrumenty, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Do tej kategorii zalicza się w szczególności instrumenty finansowe nie spełniające testu SPPI oraz instrumenty desygnowane do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zyski lub straty wynikające z wyceny takich aktywów ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały. Zyski lub straty wynikające z wyceny pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują również przychody z tytułu odsetek i dywidendy.

#### Wycena aktywów finansowych według zamortyzowanego kosztu

Są to instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów pieniężnych, które nie są desygnowane do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Spółka do wyceny aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie stosuje metodę efektywnej stopy procentowej. Należności z tytułu dostaw i usług po początkowym ujęciu wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, przy czym

należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania) i nieprzekazywane do faktoringu, nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym 3 miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

#### **Wycena instrumentów finansowych zabezpieczających**

Spółka nie posiada instrumentów finansowych, do których stosuje zasady rachunkowości zabezpieczeń.

#### **7.15. Utrata wartości aktywów finansowych**

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

MSSF 9 wprowadził nowe podejście do szacowania utraty wartości aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu bazujące na kalkulacji strat oczekiwanych. Wcześniejszy model zgodny z MSR 39 bazował na koncepcji strat poniesionych.

Na moment wejścia w życie zmienionego MSSF 9 Spółka dokonała historycznej analizy strat dotyczących nieściągalnych należności. Ponieważ kwoty te okazały się niematerialne w stosunku do poziomów należności w badanym okresie, Spółka zdecydowała o zastosowaniu uproszczonego podejścia, zgodnie z którym szacuje oczekiwaną stratę bazując na terminach zapadalności należności.

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej efektywnej stopy procentowej (tj. stopy procentowej ustalonej przy początkowym ujęciu). Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez rezerwę. Kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Spółka ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Spółka włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

Najistotniejszą pozycją aktywów finansowych, poza środkami pieniężnymi, w sprawozdaniu finansowym Spółki są udziały w Spółkach Kwadrat Sp. z o.o. i Yestersen Sp. z o.o.. W skład pozycji aktywów finansowych Spółki do niedawna wchodziły także certyfikaty inwestycyjne. W dniu 8 października 2021 roku IPOPEMA TFI S.A. dokonał końcowego umorzenia certyfikatów inwestycyjnych w związku z likwidacją funduszu.

#### **7.16. Zobowiązania finansowe oraz pozostałe zobowiązania**

Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe do kategorii:

- wycenianych w zamortyzowanym koszcie,
- wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- instrumenty finansowe zabezpieczające (Spółka nie posiada).

Do **zobowiązań wycenianych w zamortyzowanym koszcie** kwalifikuje się głównie zobowiązania z tytułu dostaw i usług, z tytułu zakupu niefinansowych aktywów trwałych, kredyty i pożyczki.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz z tytułu zakupu niefinansowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych ujmuje się początkowo w wartości godziwej, która odpowiada wartości nominalnej i wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu.

Zobowiązania z tytułu podatku od towarów i usług oraz innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych ustala się w kwocie wymagającej zapłaty przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi i mającymi zastosowanie przepisami.

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z zobowiązaniem.

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku naliczania kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

Do **zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy** klasyfikuje się pochodne instrumenty finansowe. Instrumenty pochodne ujmuje się początkowo w wartości godziwej i wycenia na każdy dzień bilansowy w wartości godziwej z ujęciem skutków wyceny w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody finansowe lub koszty finansowe.

Spółka nie korzysta w swojej działalności z pochodnych instrumentów finansowych.

### 7.17. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

## 8. Informacje dotyczące segmentów działalności

Od 1 stycznia 2009 obowiązuje MSSF 8 „Segmenty operacyjne”. Zgodnie z wymogami niniejszego standardu, należy identyfikować segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów Spółki, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzieleniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe. Zarząd Spółki dokonał szczegółowej analizy możliwości oraz zasadności wydzielenia segmentów operacyjnych w oparciu o MSSF 8. W efekcie tej analizy Spółka nie wydzieliła segmentów operacyjnych w rozumieniu MSSF 8.

## 9. Przychody i koszty

### 9.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Przychody z tytułu opłaty licencyjnej	22 680 825,03	21 555 411,43
Przychody ze sprzedaży usług marketingowych	853 063,01	617 074,55
Przychody z tytułu najmu	4 718 719,96	4 193 919,85
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>28 252 608,00</b>	<b>26 366 405,83</b>
- w tym od jednostek powiązanych	23 938 316,94	22 520 591,89

### Informacje o wiodących klientach

Najistotniejszą pozycją w przychodach Spółki jest przychód z tytułu dzierżawy własności intelektualnej w postaci znaku towarowego FORTE, uzyskiwany od jedynego udziałowca Spółki – Fabryk Mebli FORTE S.A.

Spółka osiąga poza tym przychody z najmu lokali użytkowych oraz powierzchni handlowych i magazynowych w posiadanych nieruchomościach we Wrocławiu i w Przemyślu. Do sierpnia 2021 roku Spółka uzyskiwała przychody również z najmu lokali użytkowych w Krakowie (Spółka sprzedała nieruchomość z końcem sierpnia 2021 roku).

Największe przychody Spółka czerpie z najmu w obiekcie we Wrocławiu. Przychody z najmu od najemcy JYSK Sp. z o.o. przekroczyły 10% wartości przychodów z najmu ogółem.

## 9.2. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	11 382,11	0,00
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	56 769,00	0,00
Aktualizacja wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	444 000,00	0,00
Dotacje	46 948,06	96 167,96
Pozostałe	412,28	2 852,86
<b>Pozostałe przychody operacyjne, ogółem</b>	<b>559 511,45</b>	<b>99 020,82</b>

W okresie sprawozdawczym Spółka dokonała przeszacowania wartości nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, położonej przy ul. Robotniczej we Wrocławiu, do jej wartości godziwej z operatu szacunkowego i ujęła wzrost jej wartości o 444 000,00 zł w pozostałych przychodach operacyjnych.

W pozycji zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Spółka ujęła wynik na sprzedaży gruntów w Sokółce oraz sprzedaży lokali użytkowych w Krakowie. Szerzej o zmianach w pozycji nieruchomości inwestycyjne w nocie 18.

W okresie sprawozdawczym Spółka ujęła w przychodach operacyjnych przychody z tytułu pomniejszenia przez Urząd Miejski w Przemyślu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu za 2020 rok w kwocie 46 984,06 zł. W okresie porównawczym Spółka była beneficjentem dotacji w ramach programu rządowego, wspierającego Spółki dotknięte spadkiem przychodów na skutek pandemii COVID-19. Wartość otrzymanej dotacji wyniosła 96 167,96 zł.

## 9.3. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Utworzenie odpisów aktualizujących należności	1 042,49	0,00
Koszty świadczeń pracowniczych	4 897,00	4 159,00
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych	10 807 551,00	1 015 878,50
Pozostałe	9,70	27 190,84
<b>Pozostałe koszty operacyjne, ogółem</b>	<b>10 813 500,19</b>	<b>1 047 228,34</b>

Zarząd Spółki, w związku z planami sprzedaży, zdecydował o zleceniu aktualizacji operatów szacunkowych posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Bieżąca ujemna wycena posiadanych przez Spółkę nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 10 807 551,00 zł i została ujęta w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych okresu sprawozdawczego.

## 9.4. Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Odsetki	231 453,44	1 795,17
<b>Przychody finansowe, ogółem</b>	<b>231 453,44</b>	<b>1 795,17</b>

W związku z udzielonymi przez Spółkę w okresie sprawozdawczym pożyczkami, uzyskała ona przychody z tytułu odsetek. Kwota 230 782,21 zł to odsetki otrzymane od właściciela Spółki tj. Fabryk Mebli FORTE S.A.

## 9.5. Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Strata ze zbycia aktywów finansowych	369 751,10	20 224 467,74
Odsetki od kredytów, pożyczek	0,00	451 702,86
Odsetki od leasingu	2 750,79	0,00
Odsetki budżetowe	29,02	256,00
Różnice kursowe netto	0,33	96,61
Aktualizacja wartości certyfikatów inwestycyjnych	0,00	57 842,55
Pozostałe	81 049,81	3 097,35
<b>Koszty finansowe, ogółem</b>	<b>453 581,05</b>	<b>20 737 463,11</b>

W pozycji straty ze zbycia aktywów finansowych, Spółka ujęła wynik z tytułu umorzenia przez IPOPEMA TFI S.A posiadanych przez Spółkę certyfikatów inwestycyjnych serii B i C. Umorzenie nastąpiło w związku z procesem likwidacji funduszu. Szerzej o zaistniałej transakcji w nocie 17.

#### 9.6. Koszty według rodzajów

Koszty według rodzajów	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Amortyzacja	19 022,02	23 782,97
Zużycie materiałów i energii	853 929,50	718 218,83
Usługi obce	1 925 200,53	1 981 589,68
Podatki i opłaty	1 039 094,02	1 008 153,59
Wynagrodzenia	1 400 743,67	1 131 183,07
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	321 058,10	272 094,69
Pozostałe koszty rodzajowe	143 665,06	206 670,02
<b>Koszty według rodzajów, ogółem</b>	<b>5 702 712,90</b>	<b>5 341 692,85</b>
Koszty ogólnego zarządu	563 262,54	262 865,70
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług</b>	<b>5 139 450,36</b>	<b>5 078 827,15</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>5 139 450,36</b>	<b>5 078 827,15</b>

#### 9.7. Koszty amortyzacji ujęte w rachunku zysków i strat

Koszty amortyzacji w rachunku zysków i strat	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Koszty amortyzacji ujęte w:		
Koszcie własnym sprzedaży	19 022,02	23 782,97
<b>Koszt amortyzacji, ogółem</b>	<b>19 022,02</b>	<b>23 782,97</b>

#### 9.8. Koszty świadczeń pracowniczych

Koszty świadczeń pracowniczych	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Koszty świadczeń pracowniczych ujęte w:		
Koszcie własnym sprzedaży	1 620 016,85	1 370 877,76
Kosztach ogólnego zarządu	101 784,92	32 400,00
<b>Koszty świadczeń pracowniczych, ogółem</b>	<b>1 721 801,77</b>	<b>1 403 277,76</b>

W okresie porównawczym Spółka otrzymała dotację z tytułu dopłaty do wynagrodzeń pracowników objętych przestoje ekonomicznym i obniżonym wymiarem czasu pracy w okresie obostrzeń spowodowanych pandemią COVID-19. W okresie sprawozdawczym dotacje nie wystąpiły.

#### 10. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	39 046,47	29 071,33
Korekty zmniejszające bieżący podatek dochodowy z lat ubiegłych	29 071,33	0,00
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	2 266 024,17	319 007,59
Rozwiązanie aktywa niemożliwego do odliczenia	0,00	5 286 019,66
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>2 275 999,31</b>	<b>5 634 098,58</b>

### 10.1. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku przedstawia się następująco:

Efektywna stawka podatkowa	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>12 073 778,75</b>	<b>-659 162,48</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce	2 294 017,96	-125 240,87
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-29 071,33	0,00
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	11 052,68	16 961,80
Spisane straty podatkowe	0,00	5 746 728,56
Pozostałe	0,00	-4 350,91
<b>Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>2 275 999,31</b>	<b>5 634 098,58</b>

### 10.2. Odroczone podatki dochodowe

Odroczone podatki dochodowe wynika z następujących pozycji:

Tytuł różnicy przejściowej	BO	Podatek odroczone w Rachunku zysków i strat	Podatek odroczone w Innych całkowitych dochodach	BZ
Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	21 988 812,44	2 268 703,14	0,00	<b>24 257 515,58</b>
Rozliczenia międzyokresowe	489,63	-30 715,08	0,00	<b>-30 225,45</b>
Odsetki naliczone	-2 313,31	29 019,47	0,00	<b>26 706,16</b>
Rezerwy na odpisy emerytalne	-1 376,55	-930,43	0,00	<b>-2 306,98</b>
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	33 505,79	-52,93	0,00	<b>33 452,86</b>
Straty podatkowe	-14 136 475,32	0,00	0,00	<b>-14 136 475,32</b>
<b>Razem</b>	<b>7 882 642,68</b>	<b>2 266 024,17</b>	<b>0,00</b>	<b>10 148 666,85</b>

### 11. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 25 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty. Mimo, iż zatrudnienie w Spółce jest niższe, od 2017 roku tworzy ona dobrowolnie taki fundusz i dokonuje okresowych odpisów w wysokości odpisu podstawowego. Celem dobrowolnego Funduszu podstawowego jest subsydiowanie działalności socjalnej Spółki, pożyczek udzielonych jej pracownikom oraz pozostałych kosztów socjalnych. Spółka dodatkowo partycypuje w finansowaniu opieki przedszkolnej nad dziećmi pracowników, tworząc odpis dodatkowy w wysokości skalkulowanych kosztów miesięcznego pobytu dziecka w placówce przedszkolnej. W tym zakresie Spółka także dokonuje odpisów.

Spółka skompensowała aktywa Funduszu z zobowiązaniami wobec Funduszu, ponieważ aktywa te nie stanowią oddzielnych aktywów Spółki. Spółka zanotowała nadwyżkę aktywów z tytułu Funduszu na dzień 31 grudnia 2021 roku, która wynosi 21 343,09 zł (w okresie porównawczym nadwyżka aktywów wyniosła 23 604,38 zł).

Tabela poniżej przedstawia analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

Majątek socjalny	31.12.2021	31.12.2020
Środki pieniężne	41 307,83	47 413,66
Zobowiązania z tytułu Funduszu	19 964,74	23 809,28
<b>Saldo po skompensowaniu</b>	<b>21 343,09</b>	<b>23 604,38</b>
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	59 657,17	38 520,15

## 12. Zobowiązania z tytułu umów leasingu

### 12.1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu – Spółka jako leasingobiorca

Spółka posiada środki trwałe w leasingu, a wartość zobowiązań z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosi 24 205,31 zł i dotyczy środków transportu. W okresie porównawczym zakończonym 31 grudnia 2020 roku zobowiązań z tytułu leasingu wynosiła 6 344,56 zł i również dotyczyła środków transportu.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku przyszłe minimalne opłaty leasingowe przedstawiają się następująco:

Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	31.12.2021	31.12.2020
W okresie 1 roku	14 038,20	6 344,56
W okresie od 1 do 2 lat	16 377,90	0,00
<b>Minimalne opłaty leasingowe, ogółem</b>	<b>30 416,10</b>	<b>6 344,56</b>
Minus koszty finansowe	6 210,79	0,00
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>24 205,31</b>	<b>6 344,56</b>
Krótkoterminowe	10 918,23	6 344,56
Długoterminowe	13 287,08	0,00

Całkowita kwota płatności dokonanych z tytułu leasingu w 2021 roku wyniosła: 18 825,71 zł (w okresie porównawczym 2020 roku 21 307,02 zł).

Zobowiązanie z tytułu umów leasingowych w podziale na kategorie rzeczowych aktywów trwałych:

Kategorie rzeczowych aktywów trwałych	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu leasingu środków transportu	24 205,29	6 344,56
<b>Razem</b>	<b>24 205,29</b>	<b>6 344,56</b>

### 12.2. Należności z tytułu umów leasingu – Spółka jako leasingodawca

Spółka posiadała w roku sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2021 roku umowy leasingu dotyczące najmu lokali handlowych i magazynowych w obiektach we Wrocławiu przy ul. Brücknera 25-43 i Robotniczej 54 oraz w Przemyśle przy ul. Bakończyckiej 7, jak również w Krakowie przy ul. Aleksandry 11 (lokale zostały sprzedane z końcem sierpnia 2021 roku).

Większość umów zawartych jest na czas nieokreślony z 1 lub 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Najdłuższa umowa na czas określony zawarta została do 21 listopada 2023 roku.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku przyszłe należności z tytułu minimalnych opłat leasingowych wynikających z umów nieodwołalnego leasingu operacyjnego przedstawiają się następująco:

	31.12.2021	31.12.2020
W okresie 1 roku	4 551 072,54	4 155 873,28
W okresie od 1 do 5 lat	847 344,62	1 328 316,67
<b>Przyszłe należności z tytułu minimalnych opłat leasingowych, ogółem</b>	<b>5 398 417,16</b>	<b>5 484 189,95</b>

W analizie uwzględniono plany Zarządu odnośnie sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Robotniczej 54 zaklasyfikowanej w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako Aktywa przeznaczone do sprzedaży.

## 13. Świadczenia pracownicze

### 13.1. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Spółka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks Pracy. W związku z tym Spółka na podstawie wyceny dokonanej przez firmę aktuarną tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Kluczowa kadra kierownicza objęta jest świadczeniami na takiej samej zasadzie, jak pozostali pracownicy. Kwotę tej rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli.

Główne założenia przyjęte przez aktuarusza na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania są następujące:

Główne założenia	Na koniec bieżącego okresu	Na koniec poprzedniego okresu
Stopa dyskontowa (%)	3,6%	1,2%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	2,5%	2,5%
Wskaźnik rotacji pracowników	8,1%	8,6%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3,5%	3,5%

<b>Rezerwa na świadczenia emerytalne i rentowe</b>	<b>od 01.01.2021 do 31.12.2021</b>	<b>od 01.01.2020 do 31.12.2020</b>
Stan na początek okresu	25 270,00	20 974,00
Koszty odsetkowe	303,00	440,00
Koszty bieżącego zatrudnienia	4 594,00	3 719,00
Aktuarialny zysk / (strata) ze zmian założeń demograficznych	0,00	25,00
Aktuarialny zysk / (strata) ze zmian założeń ekonomicznych	-7 287,00	2 486,00
Aktuarialny zysk / (strata) z różnic pomiędzy założeniami a realizacją	2 773,00	-2 374,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>25 653,00</b>	<b>25 270,00</b>
W tym:		
długoterminowa	21 213,00	25 270,00
krótkoterminowa	4 440,00	0,00

Powyższe rezerwy zostały uwzględnione w pozycji krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej Spółki.

Kwoty ujmowane w całkowitych dochodach:

<b>Składniki kosztów</b>	<b>od 01.01.2021 do 31.12.2021</b>	<b>od 01.01.2020 do 31.12.2020</b>
Koszty świadczeń:		
Koszty bieżącego zatrudnienia	4 594,00	3 719,00
Koszt odsetkowy	303,00	440,00
<b>Składniki kosztów programu ujęte w wyniku finansowym:</b>	<b>4 897,00</b>	<b>4 159,00</b>
Aktuarialny zysk / (strata) ze zmian założeń demograficznych	0,00	25,00
Aktuarialny zysk / (strata) ze zmian założeń ekonomicznych	-7 287,00	2 486,00
Aktuarialny zysk / (strata) z różnic pomiędzy założeniami a realizacją	2 773,00	-2 374,00
<b>Bieżące składniki kosztów programu ujęte w kapitałach własnych</b>	<b>-4 514,00</b>	<b>137,00</b>
Odroczony podatek dotyczący świadczeń	0,00	0,00
Łączna kwota kosztów programu ujęta w kapitałach	-4 514,00	137,00
<b>Razem koszty roku</b>	<b>383,00</b>	<b>4 296,00</b>

Zgodnie z MSR 19 poniżej zaprezentowano wrażliwość zobowiązań na zmiany stopy dyskontowej i stopy wzrostu wynagrodzeń.

W 2021 roku przyjęto wzrost i spadek stóp o 0,5% w ciągu roku:

<b>Założenia</b>	<b>% zmiana</b>	<b>Wpływ na rezerwę na świadczenia emerytalne i rentowe</b>
Stopa dyskontowa (%)	0,5%	-1 291,00
	-0,5%	1 192,00
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	0,5%	1 210,00
	-0,5%	-1 295,00

Zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i okresie porównawczym, wycena została sporządzona przy zastosowaniu metody prognozowanego kosztu jednostkowego.

W 2020 roku przyjęto wzrost i spadek stóp o 0,5% w ciągu roku:

<b>Założenia</b>	<b>% zmiana</b>	<b>Wpływ na rezerwę na świadczenia emerytalne i rentowe</b>
Stopa dyskontowa (%)	0,5%	-1 427,00
	-0,5%	1 555,00
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	0,5%	1 490,00
	-0,5%	-1 386,00



#### 14. Rzeczowe aktywa trwałe

Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych na dzień 31 grudnia 2021 roku przez Spółkę na mocy umów leasingu wynosiła 24 573,56 zł i dotyczyła leasingu środków transportu.

Kategorie rzeczowych aktywów trwałych	31.12.2021	31.12.2020
Urządzenia techniczne i maszyny	49 553,82	53 307,22
Środki transportu	24 573,56	5 537,54
Pozostałe środki trwałe	2 640,00	3 960,00
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, ogółem</b>	<b>76 767,38</b>	<b>62 804,76</b>

Zmiany w pozycji rzeczowych aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym:

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Ogółem
<b>Wartość netto na początek okresu, w tym:</b>	<b>53 307,22</b>	<b>5 537,54</b>	<b>3 960,00</b>	<b>62 804,76</b>
<i>Wartość netto aktywów z tyt. prawa do użytkowania na początek okresu</i>	<i>0,00</i>	<i>5 537,54</i>	<i>0,00</i>	<i>5 537,54</i>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>32 984,64</b>	<b>0,00</b>	<b>32 984,64</b>
<i>Zwiększenie aktywów z tytułu prawa do użytkowania</i>	<i>0,00</i>	<i>32 984,64</i>	<i>0,00</i>	<i>32 984,64</i>
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>56 300,37</b>	<b>0,00</b>	<b>56 300,37</b>
<i>Sprzedaż</i>	<i>0,00</i>	<i>12 000,00</i>	<i>0,00</i>	<i>12 000,00</i>
<i>Likwidacja/Modyfikacja umów leasingu (MSSF 16)</i>	<i>0,00</i>	<i>44 300,37</i>	<i>0,00</i>	<i>44 300,37</i>
<i>Eliminacja umorzenia wskutek zbycia/likwidacji składników majątku</i>	<i>0,00</i>	<i>12 000,00</i>	<i>0,00</i>	<i>12 000,00</i>
<i>Eliminacja umorzenia aktywów z tyt. prawa do użytkowania</i>	<i>0,00</i>	<i>44 300,37</i>	<i>0,00</i>	<i>44 300,37</i>
<i>Odpis amortyzacyjny za okres</i>	<i>3 753,40</i>	<i>0,00</i>	<i>1 320,00</i>	<i>5 073,40</i>
<i>Odpis amortyzacyjny aktywów z tyt. prawa do użytkowania</i>	<i>0,00</i>	<i>13 948,62</i>	<i>0,00</i>	<i>13 948,62</i>
<b>Wartość netto na koniec okresu, w tym:</b>	<b>49 553,82</b>	<b>24 573,56</b>	<b>2 640,00</b>	<b>76 767,38</b>
<i>Wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania</i>	<i>0,00</i>	<i>24 573,56</i>	<i>0,00</i>	<i>24 573,56</i>
<b>Stan na początek okresu</b>				
Wartość brutto	110 019,25	93 721,18	6 600,00	210 340,43
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	56 712,03	88 183,64	2 640,00	147 535,67
Wartość netto	53 307,22	5 537,54	3 960,00	62 804,76
<b>Stan na koniec okresu</b>				
Wartość brutto	110 019,25	70 405,45	6 600,00	187 024,70
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	60 465,43	45 831,89	3 960,00	110 257,32
<b>Wartość netto</b>	<b>49 553,82</b>	<b>24 573,56</b>	<b>2 640,00</b>	<b>76 767,38</b>

Zmiany w pozycji rzeczowych aktywów trwałych w okresie porównawczym:

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe	Ogółem
<b>Wartość netto na początek okresu, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>27 687,73</b>	<b>5 280,00</b>	<b>32 967,73</b>
<i>Wartość netto aktywów z tyt. prawa do użytkowania na początek okresu</i>	<i>0,00</i>	<i>27 687,73</i>	<i>0,00</i>	<i>27 687,73</i>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>53 620,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>53 620,00</b>
<i>Zakup</i>	<i>53 620,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>53 620,00</i>
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>4 282,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 282,00</b>
<i>Likwidacja</i>	<i>4 282,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>4 282,00</i>
<i>Eliminacja umorzenia wskutek zbycia/likwidacji składników majątku</i>	<i>4 282,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>4 282,00</i>
<i>Odpis amortyzacyjny za okres</i>	<i>312,78</i>	<i>0,00</i>	<i>1 320,00</i>	<i>1 632,78</i>

Odpis amortyzacyjny aktywów z tyt. prawa do użytkowania	0,00	22 150,19	0,00	22 150,19
<b>Wartość netto na koniec okresu, w tym:</b>	<b>53 307,22</b>	<b>5 537,54</b>	<b>3 960,00</b>	<b>62 804,76</b>
<i>Wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania</i>	<i>0,00</i>	<i>5 537,54</i>	<i>0,00</i>	<i>5 537,54</i>
<b>Stan na początek okresu</b>				
Wartość brutto	60 681,25	93 721,18	6 600,00	161 002,43
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	60 681,25	66 033,45	1 320,00	128 034,70
Wartość netto	0,00	27 687,73	5 280,00	32 967,73
<b>Stan na koniec okresu</b>				
Wartość brutto	110 019,25	93 721,18	6 600,00	210 340,43
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	56 712,03	88 183,64	2 640,00	147 535,67
<b>Wartość netto</b>	<b>53 307,22</b>	<b>5 537,54</b>	<b>3 960,00</b>	<b>62 804,76</b>

Rzeczowe aktywa trwałe Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku osiągnęły wartość 76 767,38 zł (na dzień 31 grudnia 2020 roku: 62 804,76 zł).

Spółka dokonała analizy przesłanek pochodzących z wewnętrznych i zewnętrznych źródeł informacji, jak również wpływu pandemii COVID-19 pod kątem utraty wartości środków trwałych. Analiza nie wykazała przesłanek utraty wartości, dlatego nie przeprowadzono testu na utratę wartości.

#### Aktywa oddane w zastaw jako zabezpieczenie

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała aktywów oddanych w zastaw.

#### Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała zobowiązań inwestycyjnych związanych z rzeczowymi aktywami trwałymi. Zobowiązania inwestycyjne Spółki w kwocie 125 706,00 zł w całości dotyczą modernizacji obiektów położonych na nieruchomości inwestycyjnej w Przemysłu.

#### Kupno i sprzedaż

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka nie ponosiła nakładów na nabycie środków trwałych. Zwiększenie wartości środków trwałych o 32 984,64 zł wynika z zawartej w roku 2021 umowy leasingu samochodu. W okresie porównawczym zakończonym 31 grudnia 2020 roku Spółka dokonała zakupu kotła grzewczego w obiekcie położonym w Przemysłu przy ul. Bakończyckiej za kwotę 53 620,00 zł. Dotychczas użytkowany kocioł został zlikwidowany (wartość końcowa 4 282,00 zł).

Spółka w okresie sprawozdawczym sprzedała posiadany samochód osobowy o wartości bilansowej 12 000,00 zł (w okresie porównawczym zakończonym 31 grudnia 2020: brak).

### 15. Wartości niematerialne

Kategorie wartości niematerialnych	31.12.2021	31.12.2020
Znak towarowy	152 104 000,00	152 104 000,00
<b>Razem</b>	<b>152 104 000,00</b>	<b>152 104 000,00</b>

Zmiany w pozycji wartości niematerialnych w okresie sprawozdawczym:

Zmiana stanu wartości niematerialnych	Znak towarowy	Pozostałe	Ogółem
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>152 104 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>152 104 000,00</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>152 104 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>152 104 000,00</b>
<b>Stan na początek okresu</b>			
Wartość brutto	152 104 000,00	3 907,23	152 107 907,23
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0,00	3 907,23	3 907,23
Wartość netto	152 104 000,00	0,00	152 104 000,00
<b>Stan na koniec okresu</b>			
Wartość brutto	152 104 000,00	3 907,23	152 107 907,23

Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0,00	3 907,23	3 907,23
<b>Wartość netto</b>	<b>152 104 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>152 104 000,00</b>

Zmiany w pozycji wartości niematerialnych w okresie porównawczym:

Zmiana stanu wartości niematerialnych	Znak towarowy	Pozostałe	Ogółem
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>152 104 000,00</b>	<b>651,19</b>	<b>152 104 651,19</b>
Odpis amortyzacyjny za okres	0,00	651,19	651,19
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>152 104 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>152 104 000,00</b>
<b>Stan na początek okresu</b>			
Wartość brutto	152 104 000,00	3 907,23	152 107 907,23
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0,00	3 256,04	3 256,04
Wartość netto	152 104 000,00	651,19	152 104 651,19
<b>Stan na koniec okresu</b>			
Wartość brutto	152 104 000,00	3 907,23	152 107 907,23
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0,00	3 907,23	<b>3 907,23</b>
<b>Wartość netto</b>	<b>152 104 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>152 104 000,00</b>

W okresie sprawozdawczym nie zaszły żadne zmiany w zakresie pozycji wartości niematerialnych Spółki w porównaniu do okresu poprzedniego.

Głównym składnikiem pozycji wartości niematerialnych Spółki jest nabyte w 2015 roku prawo własności do znaku towarowego FORTE o wartości 152 104 000,00 zł.

#### Opis zabezpieczeń ustanowionych na wartościach niematerialnych

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała zabezpieczeń na wartościach niematerialnych.

#### Wartości niematerialne przeznaczone do sprzedaży

W Spółce na dzień bilansowy nie występują wartości niematerialne przeznaczone do sprzedaży.

#### Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania

Jedynym składnikiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania jest znak towarowy.

Spółka nie była w stanie określić okresu użytkowania znaku, ponieważ nie istnieją żadne przewidywalne ograniczenia okresu, w jakim Spółka spodziewa się czerpać korzyści ekonomiczne ze sprzedaży pod znakiem FORTE. W związku z tym, iż okres ekonomicznej użyteczności znaku nie jest oznaczony, Spółka nie dokonuje bilansowej amortyzacji znaku.

#### Utrata wartości

W związku z nieokreślonym okresem użytkowania znaku, Spółka dokonała testu na utratę jego wartości.

#### Metoda wyceny

Wartość godziwa znaku została oszacowana metodą zwolnienia z opłat licencyjnych. W metodzie tej wartość określana jest na podstawie zdyskontowanych przyszłych strumieni opłat licencyjnych z uwzględnieniem umów licencyjnych zawartych na zasadach rynkowych dla porównywalnych marek. Wartość godziwa znaku towarowego została zaklasyfikowana w hierarchii wartości godziwej do poziomu 2.

#### Założenia do wyceny

Stawka opłat licencyjnych – 2%

Koszt kapitału własnego – 9,90%

Stopa dyskonta – 12,15% - 12,23% w okresie projekcji (9,46% - 9,57% w okresie porównawczym)

Stopa podatku dochodowego – 19%

Okres projekcji finansowych - od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2026 roku plus szacunek wartości rezydualnej.

Dla prognozy przychodów ze sprzedaży pod marką FORTE przyjęto 3% średni wzrost przychodów w okresie objętym analizą.

Wynik oszacowania wartości znaku, zgodnie z przyjętymi założeniami, nie wykazał utraty jego wartości, z uwzględnieniem wrażliwości względem trzech kluczowych założeń wejściowych: stawki opłaty licencyjnej, stopy dyskonta oraz stopy wzrostu po 31 grudnia 2025 roku.

#### 16. Inwestycje w jednostkach zależnych

Rodzaj inwestycji	31.12.2021	31.12.2020
Akcje/ Udziały w spółkach zależnych	10 883 649,64	10 883 649,64
<b>Razem</b>	<b>10 883 649,64</b>	<b>10 883 649,64</b>

Udziały/akcje w jednostkach zależnych na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Nazwa Spółki	Charakter powiązania	Data objęcia kontroli/znaczącego wpływu/udziałów	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Wartość bilansowa udziałów
Kwadrat Sp. z o.o.	Spółka zależna	11.12.2020	10 883 649,64	10 883 649,64
<b>Razem</b>			<b>10 883 649,64</b>	<b>10 883 649,64</b>

W strukturze udziałów nie zanotowano żadnych zmian w porównaniu do okresu poprzedniego.

#### Testy na utratę wartości akcji i udziałów w jednostkach zależnych

Dane finansowe uzyskane ze spółek zależnych, których udziały nie zostały objęte odpisami aktualizującymi, nie wskazują na wystąpienie przesłanek utraty wartości udziałów, dlatego też nie przeprowadzono testów na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych.

#### 17. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe	31.12.2021	31.12.2020
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	200 000,00	0,00
Certyfikaty inwestycyjne	0,00	381 707,20
Inwestycje w instrumenty kapitałowe	4 608 960,00	0,00
<b>Razem inne długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>4 808 960,00</b>	<b>381 707,20</b>

W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła pożyczek długoterminowych na rzecz Galeria Kwadrat Sp. z o.o., podmiotu pośrednio powiązanego ze Spółką - 100% właścicielem Galeria Kwadrat Sp. z o.o. jest Kwadrat Sp. z o.o. Więcej informacji o udzielonych pożyczkach znajduje się w notcie nr 30.2.1.

Udział Spółki w pozostałych jednostkach na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawia się następująco:

Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Wartość bilansowa udziałów / akcji
Yestersen Sp. z o.o.	Warszawa	Sprzedaż detaliczna mebli i dodatków	4 608 960,00
<b>Razem</b>			<b>4 608 960,00</b>

W dniu 29 lipca 2021 roku Spółka dokonała nabycia udziałów w Yestersen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Udział w kapitałach spółki wynosi 20,47%. Yestersen Sp. z o.o. to internetowa platforma sprzedaży unikalnych mebli i dodatków od kultowych marek, butików vintage i antykwariatów, posiadająca sklep stacjonarny oraz showroom.

Zmiany jakie zaszły w trakcie okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2021 roku na pozycji certyfikatów inwestycyjnych prezentuje poniższa tabela:

Certyfikaty inwestycyjne	31.12.2021	31.12.2020
Bilans otwarcia na początek okresu sprawozdawczego	381 707,20	92 570 163,43
Zwiększenia:	0,00	198 557,18
Nabycie certyfikatów inwestycyjnych	0,00	198 557,18
Zmniejszenia:	381 707,20	92 387 013,41
Wartość wykupionych i umorzonych certyfikatów	381 707,20	92 329 170,86
Aktualizacja bieżącej wartości posiadanych certyfikatów	0,00	57 842,55
<b>Bilans zamknięcia na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>0,00</b>	<b>381 707,20</b>

Na dzień 1 stycznia 2021 roku Spółka posiadała certyfikaty inwestycyjne o wartości 381 707,20 zł. W dniu 8 października 2021 roku IPOPEMA TFI S.A. dokonał umorzenia certyfikatów inwestycyjnych serii B (546 sztuk) i serii C (319 sztuk) w związku z zakończeniem procesu likwidacji funduszu i w dniu 15 października 2021 roku dokonał z tego tytułu wypłaty na rzecz Spółki kwoty 11 956,10 zł. Sąd Okręgowy w Warszawie VII Wydział Cywilny Rodzinny i Rejestrowy wykreślił fundusz z rejestru funduszy inwestycyjnych w dniu 16 listopada 2021 roku.

## 18. Nieruchomości inwestycyjne

Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości, których nie wykorzystuje lub wykorzystuje w niewielkim stopniu, na własne potrzeby prowadzonej działalności i są one przez Spółkę traktowane jako źródło przychodów z czynszów najmów długoterminowych. Wartość osiągniętych przychodów z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych prezentuje poniższa tabela:

Przychody z tytułu najmu	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Przychody z tytułu czynszów z nieruchomości inwestycyjnych	4 718 719,96	4 193 919,85
Koszty z tytułu napraw i konserwacji w tym:	130 422,92	57 234,39
<i>koszty, które przynosiły przychody czynszowe w okresie</i>	<i>130 422,92</i>	<i>57 234,39</i>

Na dzień bilansowy w skład nieruchomości inwestycyjnych Spółki wchodzi: centrum handlowe we Wrocławiu oraz nieruchomość w Przemyślu.

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	31.12.2021	31.12.2020
Bilans otwarcia na początek okresu sprawozdawczego	49 023 782,00	54 780 422,67
Sprzedane aktywa	2 543 231,00	0,00
Zmiana stanu:		
- nakłady na modernizację	301 600,00	184 954,50
- przeszacowanie do wartości godziwej	-10 807 551,00	-1 015 878,50
- aktualizacja wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży	444 000,00	0,00
- przeniesienie do aktywów dostępnych do sprzedaży	444 000,00	4 900 000,00
- spisanie inwestycji zaniechanej	0,00	25 716,67
<b>Bilans zamknięcia na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>35 974 600,00</b>	<b>49 023 782,00</b>

W dniu 24 czerwca 2021 roku Spółka zawarła umowę warunkową sprzedaży gruntów inwestycyjnych w Sokółce za kwotę 1 300 000,00 zł. Jedna z działek objęta była na moment zawarcia umowy sprzedaży prawem pierwokupu przysługującym Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe. Lasy Państwowe nie wykonały przysługującego im ustawowego prawa pierwokupu (przedłożono pisemne oświadczenie o zrzeczeniu się prawa pierwokupu), w związku z tym w dniu 22 lipca 2021 roku doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności gruntów na nabywcę osobę fizyczną niepowiązaną ze Spółką. Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka nie posiada już gruntów inwestycyjnych (wartość godziwa gruntów inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 1 243 231,00 zł).

W dniu 27 sierpnia 2021 roku Spółka zawarła umowę sprzedaży lokalu niemieszkalnego położonego w Krakowie przy ul. Aleksandry 11 wraz z przypisanym do niego prawem wieczystego użytkowania gruntu na rzecz dotychczasowego głównego najemcy lokalu. Cena zbycia lokalu wyniosła 1 300 000,00 zł netto i była równa wartości godziwej tej nieruchomości w księgach Spółki.

W okresie sprawozdawczym 2021 roku, na podstawie sporządzonych operatów szacunkowych nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Brücknera oraz w Przemyślu, ujęto korektę obniżającą ich wartości godziwe na łączną wartość 10 807 551,00 zł.

Zaprezentowana w operatach szacunkowych wycena nieruchomości została przeprowadzona według dostępnych lokalnie danych transakcyjnych na lokalnych rynkach nieruchomości o podobnym charakterze przeznaczenia, bądź metodą dochodową. Wyboru metody wyceny i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Wycena porównawcza opiera się na wiedzy lokalnych rzeczoznawców majątkowych i lokalnych analizach porównawczych tych rzeczoznawców z uwzględnieniem celu wyceny, rodzaju i położenia oraz otoczenia nieruchomości, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, przeznaczenia w planie miejscowym oraz dostępnych danych o cenach, dochodach i cenach nieruchomości podobnych, sposobie użytkowania nieruchomości, stanie prawnym nieruchomości oraz przede wszystkim na lustracji przeprowadzonych na nieruchomościach. W podejściu dochodowym oprócz dochodu generowanego z przedmiotowej nieruchomości, rzeczoznawcy opierali się na lokalizacji i otoczeniu nieruchomości, na badaniu stanu technicznego budynku, powierzchni obiektu, jego dostępności – dojazd, miejsca parkingowe, oraz analizowano jakość najemcy i czas trwania umowy.

Źródłem danych merytorycznych przeprowadzonej wyceny obiektów były:

- przeprowadzona dokumentacja fotograficzna,

- dane dotyczące tytułu prawnego do nieruchomości,
- dane ewidencyjne nieruchomości,
- dane dotyczące aktów planowania przestrzennego,
- dane dotyczące istniejącej zabudowy,
- dane dotyczące umów zobowiązaniowych zawartych na nieruchomościach
- dane dotyczące kosztów eksploatacji
- dane dotyczące rynku nieruchomości podobnych

Wycena opierała się na analizie podaży i popycie zgłaszanym na lokalnym rynku nieruchomości. Rzeczoznawcy zwrócili uwagę również na poziom stawek czynszu w podobnych obiektach i wskazali ich uzależnienie głównie od lokalizacji nieruchomości, liczby osób w zasięgu oddziaływania obiektu, potencjału nabywczego ludności zamieszkującej okolicę, ekspozycji nieruchomości, jej stanu technicznego i standardu wykończeniowego oraz wielkości wynajmowanej powierzchni i okresu najmu. Stawki czynszu jako jedną z istotnych zmiennych wpływających na wycenę, badano z uwzględnieniem podziału na powierzchnie handlowo-usługowe oraz biurowe.

Wycena uwzględnia przewidywane dochody z nieruchomości wynikające z umów najmu zawartych na czas określony i nieokreślony, a także dochody oszacowane na poziomie rynkowym po okresie zakończenia umów najmu. Wzięto pod uwagę również czy nieruchomość generuje dodatkowe przychody związane m.in. z udostępnianiem powierzchni reklamowej czy pod stoiska na parkingu. Analizowano również wpływ rotacji najemców w budynkach, czas jaki upływa do ponownego wynajęcia powierzchni oraz koszty utrzymania obiektu. Ustalono również stopę dyskonta jako dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość i stopę kapitalizacji, która odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału. Przyjęto, iż podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu, wielkość budynków i ich funkcje. Przy wyznaczeniu stopy kapitalizacji kierowano się zawodowym osądem uwzględniając oprócz ww. czynników przewidywane dochody możliwe do uzyskania z przedmiotu wyceny na rynku, różnice w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji.

Uwzględniono również wpływ na rynek nieruchomości nowego stosunkowo czynnika – pandemii COVID 19. Pandemia wirusa COVID-19 ogłoszona przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) w dniu 11 marca 2020 roku postawiła rynek nieruchomości handlowych i biurowych przed trudnym wyzwaniem. Wyceny zostały sporządzone na podstawie danych historycznych i uwzględniają wpływ pandemii na rynek nieruchomości, który był możliwy do jego zidentyfikowania w pierwszej fazie tego zjawiska. Ze względu na wciąż nieopanowany rozwój pandemii oraz powtarzające się ograniczenia i lockdowny wyceny zostały sporządzone przy dużej dozie niepewności co do przyszłego kształtowania się cen na rynku. Jednocześnie rzeczoznawcy zwrócili uwagę, że segment powierzchni magazynowych i logistycznych w ostatnich latach stał się jednym z najdynamiczniej rozwijających się sektorów rynku nieruchomości komercyjnych i odnotował rekordowe wyniki w przeciwieństwie do obserwowanych spadków m. in. na rynku nieruchomości handlowych.

W związku z tym, że stawki czynszu najmu dla wszystkich umów najmu zawartych na nieruchomościach ustalone są w złotychkach, wartość nieruchomości oszacowano w walucie PLN – brak ryzyka walutowego.

Okres obowiązywania operatów został oznaczony na 12 kolejnych miesięcy.

W okresie sprawozdawczym Spółka dokonała przeszacowania wartości nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, położonej przy ul. Robotniczej 54 we Wrocławiu, do jej wartości godziwej z operatu szacunkowego i ujęła wzrost jej wartości o 444 000,00 zł w pozostałych przychodach operacyjnych. Wartość godziwą nieruchomości w kwocie 5 344 000,00 zł zaprezentowano w bilansie w pozycji Aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz w nocie nr 23 do niniejszego sprawozdania.

Spółka kontynuowała ponadto prace modernizacyjne na terenie nieruchomości położonej w Przemysłu. Wartość nakładów poniesionych na modernizację w okresie sprawozdawczym wyniosła 301 600,00 zł (w okresie porównawczym 184 000,00 zł). Prace modernizacyjne dotyczyły modernizacji budynków i hal wraz z ich infrastrukturą techniczną np. oświetlenie, okablowanie, jak również modernizacji placu i parkingu położonego na terenie nieruchomości.

### Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka posiadała zobowiązania inwestycyjne w kwocie 125 706,00 zł. Zobowiązania te w całości dotyczą modernizacji obiektów położonych na nieruchomości inwestycyjnej w Przemysłu.

### Hierarchia wartości godziwej

Opis metod wyceny nieruchomości potwierdzonych przez niezależnych rzeczoznawców w operatach szacunkowych sporządzonych na dzień:

- 12 sierpnia 2021 roku – operat szacunkowy określający wartość nieruchomości na dzień 29 lipca 2021 roku - nieruchomość położona we Wrocławiu przy ul. Brücknera - ze względu na fakt, że nieruchomość jest zabudowana budynkiem o funkcji handlowo-usługowej z częścią biurową, a na nieruchomości zawarte są umowy najmu, mające znaczenie dla oceny wielkości dochodów, warunki wynikające z tych umów uwzględniono w wycenie stosując podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę dyskontowania strumieni dochodów;
- 19 sierpnia 2021 roku – operat szacunkowy określający wartość nieruchomości na dzień 28 lipca 2021 roku - nieruchomość położona w Bydgoszczy przy ul. Poznańskiej i Grudziądzkiej – do wyceny wartości rynkowej

nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej, która zakłada możliwość uzyskania stałych dochodów na poziomie rynkowym w dłuższym okresie czasu, natomiast dla określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie aktualnym zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

- 7 października 2021 roku – operat szacunkowy określający wartość nieruchomości na dzień 27 września 2021 roku - nieruchomość położona w Przemyślu, ul. Bakończycka 7 – dla określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych zabudowanych ze względu na komercyjne wykorzystanie obiektów zastosowano podejście dochodowe; dla określenia wartości rynkowej prawa do użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie aktualnym zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Hierarchia wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2021 roku kształtowała się następująco:

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Wartość godziwa na koniec bieżącego okresu
Nieruchomość we Wrocławiu, ul. Brücknera	0,00	0,00	23 085 000,00	23 085 000,00
Nieruchomość w Przemyślu	0,00	0,00	12 889 600,00	12 889 600,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 974 600,00</b>	<b>35 974 600,00</b>

Hierarchia wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2020 roku kształtowała się następująco:

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Wartość godziwa na koniec poprzedniego okresu
Nieruchomość we Wrocławiu, ul. Brücknera	0,00	0,00	31 490 974,00	31 490 974,00
Nieruchomość w Przemyślu	0,00	0,00	14 902 645,00	14 902 645,00
Nieruchomość w Krakowie	0,00	0,00	1 386 932,00	1 386 932,00
Grunty w Sokółce	0,00	0,00	1 243 231,00	1 243 231,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>49 023 782,00</b>	<b>49 023 782,00</b>

#### Opis zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych.

#### 19. Zapasy

Zapasy	31.12.2021	31.12.2020
Materiały (według ceny nabycia)	116 761,17	72 829,77
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>116 761,17</b>	<b>72 829,77</b>

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 roku Spółka posiadała zapas materiałów w postaci węgla opałowego na potrzeby ogrzewania obiektu w Przemyślu (podobnie jak w okresie porównawczym 2020 roku).

Obrót towarowy nie jest przedmiotem działalności Spółki.

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

#### 20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	31.12.2021	31.12.2020
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>5 726 057,63</b>	<b>8 861 415,99</b>
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	5 465 658,31	8 697 278,49
Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	260 399,32	164 137,50
<b>Pozostałe należności od osób trzecich</b>	<b>25 791,33</b>	<b>25 601,38</b>
<b>Rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym:</b>	<b>57 549,98</b>	<b>60 118,77</b>
Ubezpieczenia majątkowe i komunikacyjne	50 264,24	51 480,76
Wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	110,21
Pozostałe	7 285,74	8 527,80

<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>5 809 398,94</b>	<b>8 947 136,14</b>
Odpis aktualizujący należności	1 042,49	0,00
<b>Należności brutto</b>	<b>5 810 441,43</b>	<b>8 947 136,14</b>

Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

<b>Należności o pozostałym okresie spłaty</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
a) do jednego miesiąca	2 848 353,99	3 058 135,92
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	0,00	0,00
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00	0,00
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	0,00	0,00
e) powyżej 1 roku	0,00	0,00
f) należności przeterminowane	2 878 746,13	5 803 280,07
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)</b>	<b>5 727 100,12</b>	<b>8 861 415,99</b>
Odpis aktualizujący należności	1 042,49	0,00
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)</b>	<b>5 726 057,63</b>	<b>8 861 415,99</b>

Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane (brutto) z podziałem na należności niespłacone w okresie:

<b>Należności niespłacone w okresie</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
a) do jednego miesiąca	2 762 635,33	2 911 818,12
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	23 190,66	2 883 005,14
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	87 348,93	2 995,32
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	118,72	0,00
e) powyżej 1 roku	5 452,49	5 461,49
<b>Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane, razem (brutto)</b>	<b>2 878 746,13</b>	<b>5 803 280,07</b>
Odpis aktualizujący należności	1 042,49	0,00
<b>Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane, razem (netto)</b>	<b>2 877 703,64</b>	<b>5 803 280,07</b>

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w punkcie 30.1 dodatkowych not objaśniających.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają termin płatności od 14 dni do 1 miesiąca.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka rozpoznała zagrożenie nieściągalności należności od jednego z byłych najemców lokalu usługowego w nieruchomości inwestycyjnej położonej we Wrocławiu przy ul. Brücknera, w związku z tym dokonała odpisu aktualizującego wartość należności w kwocie 1 042,49 zł (na dzień 31 grudnia 2020 roku brak).

## 21. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Udzielone pożyczki	29 000 000,00	0,00
Odsetki od udzielonych pożyczek	153 405,26	0,00
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>29 153 405,26</b>	<b>0,00</b>

W zakończonym 31 grudnia 2021 roku okresie sprawozdawczym Spółka zawarła dwie umowy pożyczek z jednostką dominującą Fabryki Mebli FORTE S.A. na łączną kwotę 28.500.000,00 zł.

W dniu 18 maja 2021 roku zawarła umowę pożyczki ze spółką Yestersen Sp. z o.o. na kwotę 700 000,00 zł z terminem spłaty w dniu wniesienia przez pożyczkodawcę wkładu na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego pożyczkobiorcy. W przypadku, gdyby do transakcji objęcia udziałów nie doszło, w umowie określono, że pożyczka winna być zwrócona nie później, niż w terminie do dnia 21 maja 2022 roku. Pożyczka została spłacona w całości w dniu 29 lipca 2021 roku, czyli w dacie zawarcia wspomnianej umowy wniesienia przez Spółkę wkładu pieniężnego na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego Yestersen Sp. z o.o.. Na koniec okresu sprawozdawczego saldo tej pożyczki więc nie występuje.

W dniu 17 grudnia 2021 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z OrganicDisposables Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na kwotę 500 000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności operacyjnej pożyczkobiorcy. Zwrot pożyczki wraz z należnymi odsetkami nastąpi w dniu wniesienia przez FORTE BRAND Sp. z o.o. wkładu na pokrycie planowanego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki OrganicDisposables Sp. z o.o., nie później jednak niż w terminie



30 września 2022 roku, gdyby do transakcji jednak nie doszło. Odsetki od ww. pożyczki wynoszą na koniec okresu sprawozdawczego 671,23 zł.

Więcej informacji o udzielonych pożyczkach dla jednostek powiązanych znajduje się w notcie nr 30.2.1

## 22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Środki pieniężne w banku i w kasie	189 166,81	56 745 978,15
<b>Środki pieniężne i ekwiwalenty razem</b>	<b>189 166,81</b>	<b>56 745 978,15</b>

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka posiadała środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w wysokości 300,51 zł, zgromadzone na specjalnym rachunku bankowym do celów rozrachunków z tytułu VAT (31 grudnia 2020 roku: 11 029,42 zł). Spółka nie posiada środków pieniężnych w kasie, całość wykazanych środków pieniężnych jest zdeponowana na rachunkach bankowych Spółki.

## 23. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Zarząd Spółki w 2020 roku zdecydował o przeznaczeniu do sprzedaży kompleksu hal magazynowych, położonych we Wrocławiu przy ul. Robotniczej 54. W związku z zawarciem w roku 2020 przedwstępnej umowy sprzedaży na kwotę 4 900 000 zł dokonano przeszacowania wartości godziwej nieruchomości w kwocie 882 540,00 zł. Skutek przeszacowania ujęto w pozostałych kosztach operacyjnych roku 2020. Finalnie z winy kupującego nie doszło do planowanej transakcji sprzedaży. W zakończonym okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała nową ofertę sprzedaży tejże nieruchomości na wartość wyższą, niż określoną w operacie szacunkowym z dnia 27 lipca 2021 roku. Wzrost wartości nieruchomości o 444 000,00 zł do wartości godziwej określonej w operacie szacunkowym na 5 344 000,00 zł ujęto w pozostałych przychodach operacyjnych okresu sprawozdawczego.

Zmiany jakie zaszły w trakcie okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2021 roku na pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży prezentuje poniższa tabela:

<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Bilans otwarcia na początek okresu sprawozdawczego	4 900 000,00	0,00
Reklasyfikacja składnika aktywów z nieruchomości inwestycyjnych	0,00	5 782 540,00
Aktualizacja wartości aktywów	444 000,00	-882 540,00
<b>Bilans zamknięcia na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>5 344 000,00</b>	<b>4 900 000,00</b>

W dniu 28 lutego 2022 roku Spółka zawarła umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości na wartość netto 5 500 000,00 zł. Strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie do dnia 31 marca 2022 roku. Kupujący zobowiązał się do zapłaty ustalonej ceny wraz z podatkiem VAT w trzech ratach:

- 1 353 000,00 zł do trzech dni od zawarcia umowy przedwstępnej tytułem zadatku do transakcji,
- 3 000 000,00 zł w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży,
- 2 412 000,00 zł w terminie do 30 listopada 2022 roku wraz z ustalonymi odsetkami liczonymi od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży do dnia zapłaty.

W dniu 31 marca 2022 roku FORTE BRAND Sp. z o.o. podpisała akt notarialny na sprzedaż nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Robotniczej 54 na ww. warunkach.

## 24. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/rezerwowe

### 24.1. Kapitał podstawowy

W okresie sprawozdawczym kapitał podstawowy Spółki pozostał bez zmian w porównaniu do okresu poprzedniego i wynosi 76 000,00 zł. Nie zanotowano zmian w strukturze właścicielskiej Spółki.

### 24.2. Pozostałe kapitały rezerwowe

<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Pozostałe kapitały z aktualizacji wyceny	0,00	-38 795 513,76
Kapitał rezerwowy z tytułu świadczeń emerytalnych	8 386,00	3 872,00
<b>Razem</b>	<b>8 386,00</b>	<b>-38 791 641,76</b>

W sprawozdaniu za rok 2020 Spółka dokonała weryfikacji dotychczasowego sposobu wyceny posiadanych certyfikatów inwestycyjnych. Ustalono, iż jako instrument z opcją sprzedaży, certyfikaty inwestycyjne nie mogą być wyceniane w wartości

godziwej przez inne całkowite dochody tylko w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zmianę od 1 stycznia 2018 roku wprowadził MSSF 9. W związku z tym Spółka w sprawozdaniu za 2020 rok reklasyfikowała dotychczasowe zapisy na kapitale rezerwowym z aktualizacji wyceny aktywów finansowych do wyniku z lat ubiegłych. Na saldzie kapitału rezerwowego pozostała ujemna wycena posiadanych certyfikatów inwestycyjnych w kwocie (-)38 795 513,76 zł, jaką Spółka zaewidencjonowała do 1 stycznia 2018 roku, czyli do dnia zmiany MSSF 9.

W okresie sprawozdawczym, zgodnie z Uchwałą nr 3/2021 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 21 kwietnia 2021 roku, nastąpiło pokrycie straty z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych odłożone na kapitale rezerwowym z kapitału zapasowego Spółki. W związku z tym w pozycji pozostałych kapitałów rezerwowych na koniec okresu sprawozdawczego Spółka wykazuje jedynie kapitał z tytułu świadczeń emerytalnych.

### 24.3. Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał zapasowy	222 569 588,84	342 364 188,53
Strata z lat ubiegłych	0,00	-23 867 974,84
Zysk/strata netto	9 797 779,44	-6 293 261,06
<b>Zyski zatrzymane razem</b>	<b>232 367 368,28</b>	<b>312 202 952,63</b>

Wartość kapitału zapasowego na zakończenie okresu sprawozdawczego wynosi 222 569 588,84 zł i została wykazana w pozycji Zyski zatrzymane Sprawozdania z Sytuacji Finansowej. W porównaniu do okresu porównawczego wartość kapitału zapasowego spadła o 119 794 599,69 zł.

Na zmianę wartości kapitału zapasowego miały wpływ Uchwały nr 2 i nr 3 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 21 kwietnia 2021 roku. Na wniosek Zarządu Spółki podjęto decyzje o pokryciu z kapitału zapasowego start netto z ubiegłych lat obrotowych w następujący sposób:

- straty netto za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku w kwocie 6 293 261,06 zł,
- straty netto w łącznej kwocie 23 867 974,84 zł odnotowanej na wyniku z lat ubiegłych,
- straty netto w łącznej kwocie 38 795 513,76 zł odnotowanej w kapitale rezerwowym z aktualizacji wyceny aktywów finansowych.

W Uchwale nr 4 z dnia 21 kwietnia 2021 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zdecydowało o przeznaczeniu zysku osiągniętego przez Spółkę w latach ubiegłych odłożonego na kapitale zapasowym, na wypłatę dywidendy jednemu wspólnikowi Spółki tj. Fabrykom Mebli FORTE S.A. w łącznej kwocie 50 837 850,03 zł.

Zmiany jakie zaszły w trakcie okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2021 roku na pozycji zysków zatrzymanych prezentuje poniższa tabela:

Zyski zatrzymane	31.12.2021	31.12.2020
Saldo na początek okresu obrotowego	312 202 952,63	288 503 713,69
Zysk/strata netto	9 797 779,44	-6 293 261,06
Wypłata dywidendy	-50 837 850,03	0,00
Pokrycie straty z lat ubiegłych	-38 795 513,76	0,00
Pozostałe korekty	0,00	29 992 500,00
<b>Saldo na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>232 367 368,28</b>	<b>312 202 952,63</b>

### 25. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W Uchwale nr 4 z dnia 21 kwietnia 2021 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zdecydowało o przeznaczeniu zysku osiągniętego przez Spółkę w latach ubiegłych na wypłatę dywidendy w łącznej kwocie 50 837 850,03 zł. Dywidendę wypłacono 23 kwietnia 2022 roku.

Zarząd Spółki będzie rekomendował także przeznaczenie zysku za rok 2021 na wypłatę dywidendy.

### 26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)

Zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2021	31.12.2020
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>239 625,34</b>	<b>402 547,80</b>
Wobec jednostek powiązanych	18 099,42	2 930,43
Wobec jednostek pozostałych	221 525,92	399 617,37

<b>Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych</b>	<b>558 261,61</b>	<b>590 819,47</b>
Podatek VAT	498 710,06	527 001,86
Podatek dochodowy od osób fizycznych	12 597,00	16 035,00
Ubezpieczenia społeczne	43 964,39	46 899,61
Pozostałe	2 990,16	883,00
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>769 851,78</b>	<b>629 215,87</b>
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	125 072,24	112 313,81
Zobowiązania inwestycyjne	125 706,00	0,00
Inne zobowiązania	519 073,54	516 902,06
<b>Rozliczenia międzyokresowe z tytułu:</b>	<b>259 394,71</b>	<b>97 736,41</b>
Świadczeń urlopowych	86 244,71	80 236,41
Premii rocznej	45 850,00	0,00
Kosztów badania sprawozdania finansowego	30 000,00	12 000,00
Usług obcych	97 300,00	5 500,00
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 827 133,44</b>	<b>1 720 319,55</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o pozostałym od dnia bilansowego okresie zapłaty:

<b>Zobowiązania o pozostałym okresie zapłaty</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
a) do jednego miesiąca	135,821,73	79 978,62
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	93 260,27	73 631,65
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00	0,00
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	0,00	0,00
e) powyżej 1 roku	0,00	0,00
f) zobowiązania przeterminowane	0,00	0,00
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem</b>	<b>229 082,00</b>	<b>153 610,27</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane z podziałem na zobowiązania niezapłacone w okresie:

<b>Zobowiązania niezapłacone w okresie</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
a) do jednego miesiąca	10 500,29	1 249,55
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	0,00	1 461,24
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00	0,00
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	43,05	246 226,74
e) powyżej 1 roku	0,00	0,00
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane, razem</b>	<b>10 543,34</b>	<b>248 937,53</b>

#### Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 30 dodatkowych not objaśniających. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach od 7 do 60 dni. Pozostałe zobowiązania nie są oprocentowane i rozliczane są z 1 miesięcznym terminem płatności.

Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach wymagalności w ciągu całego roku obrotowego.

#### 27. Rezerwy

Spółka w pozycji Rezerw w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej prezentuje rezerwy na świadczenia pracownicze po okresie zatrudnienia (zostały szczegółowo opisane w nocie 13) oraz Rezerwę długoterminową z tytułu odroczonego podatku dochodowego (szerzej omówione w nocie 10.2.).

## 28. Zobowiązania warunkowe

Nie wystąpiły.

## 29. Sprawy sądowe

Nie występują postępowania sądowe, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

## 30. Informacje o podmiotach powiązanych

### 30.1. Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z Jednostką Dominującą. Transakcje dotyczą sprzedaży i zakupów usług.

Podmiot		Sprzedaż podmiotom powiązanym	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych
Fabryki Mebli FORTE S.A.-	31.12.2021	23 938 316,94	1 009 493,34	5 465 658,31	18 099,42
-Jednostka Dominująca	31.12.2020	22 520 591,89	1 457 996,36	8 697 278,49	15 105,76

### 30.2. Pozostałe transakcje

#### Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Wszelkie transakcje z podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach stosowanych przez Spółkę w relacjach z podmiotami niepowiązanymi.

#### 30.2.1 Udzielone pożyczki

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe</b>		
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	200 000,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>200 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	28 500 000,00	0,00
Odsetki należne od pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym	152 734,03	0,00
<b>Razem</b>	<b>28 652 734,03</b>	<b>0,00</b>
<b>Pożyczki udzielone razem</b>	<b>28 852 734,03</b>	<b>0,00</b>

W zakończonym 31 grudnia 2021 roku okresie sprawozdawczym Spółka jako pożyczkodawca zawarła dwie umowy pożyczek z jednostką dominującą Fabryki Mebli FORTE S.A. z terminami spłaty do 20 maja 2022 roku:

- w dniu 24 maja 2021 roku na kwotę 17 000 000,00 zł;
- w dniu 29 grudnia 2021 roku na kwotę 11 500 000,00 zł.

Spółka FORTE BRAND Sp. z o.o. zawarła także dwie umowy udzielenia pożyczek spółce pośrednio zależnej Galeria Kwadrat Sp. z o.o. (100% właścicielem Spółki jest Kwadrat Sp. z o.o.) z terminami spłaty do 30 czerwca 2023 roku:

- w dniu 13 lipca 2021 roku na kwotę 100 000,00 zł;
- w dniu 14 grudnia 2021 roku na kwotę 100 000,00 zł.

Powyższe pożyczki zostały udzielone na warunkach rynkowych (oprocentowanie zmienne oparte o WIBOR plus marża).

Saldo udzielonych pożyczek dla podmiotów powiązanych na koniec okresu sprawozdawczego prezentuje poniższa tabela:

Podmiot powiązany	Umowne saldo pożyczki	Waluta pożyczki	Termin spłaty	Saldo pożyczki na koniec bieżącego okresu	Wartość odsetek należnych na koniec bieżącego okresu
Fabryki Mebli FORTE S.A.	17 000 000,00	PLN	20.05.2022	<b>17 000 000,00</b>	<b>151 686,57</b>
Fabryki Mebli FORTE S.A.	11 500 000,00	PLN	20.05.2022	<b>11 500 000,00</b>	<b>0,00</b>
Galeria Kwadrat Sp. z o.o.	100 000,00	PLN	30.06.2023	<b>100 000,00</b>	<b>892,28</b>
Galeria Kwadrat Sp. z o.o.	100 000,00	PLN	30.06.2023	<b>100 000,00</b>	<b>155,18</b>
				<b>28 700 000,00</b>	<b>152 734,03</b>
<b>Część krótkoterminowa:</b>					
Fabryki Mebli FORTE S.A.				28 500 000,00	151 686,57
<b>Razem:</b>				<b>28 500 000,00</b>	<b>151 686,57</b>
<b>Część długoterminowa:</b>					
Galeria Kwadrat Sp. z o.o.				200 000,00	1 047,46
<b>Razem:</b>				<b>200 000,00</b>	<b>1 047,46</b>

Na koniec okresu porównawczego Spółka nie posiadała udzielonych pożyczek.

### 31. Instrumenty finansowe

#### 31.1. Wartość bilansowa

Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 na koniec okresu sprawozdawczego:

Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
<b>Aktywa finansowe trwałe:</b>	<b>4 608 960,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 808 960,00</b>
Akcje i udziały pozostałe	4 608 960,00	0,00	0,00	4 608 960,00
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	200 000,00	0,00	200 000,00
<b>Aktywa finansowe obrotowe:</b>	<b>0,00</b>	<b>35 094 421,03</b>	<b>0,00</b>	<b>35 094 421,03</b>
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	0,00	5 751 848,96	0,00	5 751 848,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	189 166,81	0,00	189 166,81
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	29 153 405,26	0,00	29 153 405,26
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>412 775,34</b>	<b>412 775,34</b>
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe	0,00	0,00	412 775,34	412 775,34
<b>Razem</b>	<b>4 608 960,00</b>	<b>35 294 421,03</b>	<b>-412 775,34</b>	<b>39 490 605,69</b>

Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 na koniec okresu porównawczego:

Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
<b>Aktywa finansowe trwałe:</b>	<b>381 707,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>381 707,20</b>
Certyfikaty inwestycyjne	381 707,20	0,00	0,00	381 707,20
<b>Aktywa finansowe obrotowe:</b>	<b>0,00</b>	<b>65 632 995,52</b>	<b>0,00</b>	<b>65 632 995,52</b>
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	0,00	8 887 017,37	0,00	8 887 017,37
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	56 745 978,15	0,00	56 745 978,15
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>937 794,42</b>	<b>937 794,42</b>
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe	0,00	0,00	937 794,42	937 794,42
<b>Razem</b>	<b>381 707,20</b>	<b>65 632 995,52</b>	<b>-937 794,42</b>	<b>65 076 908,30</b>

Spółka w pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych nie uwzględnia należności budżetowych i rozliczeń międzyokresowych, natomiast w pozycji zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych nie uwzględnia zobowiązań z tytułu umów z klientami, zobowiązań z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych oraz świadczeń urlopowych.

### 31.2. Hierarchia wartości godziwej

Poniższa nota prezentuje ujawnienia dotyczące wyłącznie instrumentów finansowych wycenianych w bilansie według wartości godziwej.

#### Dane dotyczące okresu sprawozdawczego:

Kategorie instrumentów finansowych	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Akcje i udziały nienotowane na giełdzie	0,00	0,00	4 608 960,00
Należności długoterminowe	0,00	200 000,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe	0,00	29 153 405,26	0,00
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe	0,00	412 775,34	0,00
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>28 940 629,92</b>	<b>4 608 960,00</b>

#### Dane dotyczące okresu porównawczego:

Kategorie instrumentów finansowych	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Certyfikaty inwestycyjne FIZAN	0,00	381 707,20	0,00
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe	0,00	937 794,42	0,00
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>-556 087,22</b>	<b>0,00</b>

#### Metody ustalania wartości godziwej instrumentów finansowych.

##### Poziom I

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej kwalifikowanych do poziomu I (w 2020 roku: nie występowały).

##### Poziom II

Zawiera dane wejściowe inne, niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne. Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane:

- notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku;
- notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne;
- rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.);
- inne rynkowo potwierdzone informacje.

Do poziomu II Spółka kwalifikowała posiadane w danym okresie certyfikaty inwestycyjne FIZAN. Zmiany wartości godziwej tych aktywów finansowych Spółka zaliczała się do wyniku bieżącego w pozycji pozostałe przychody lub koszty finansowe. Na dzień zakończenia okresu sprawozdawczego tj. 31 grudnia 2021 roku, Spółka nie posiada już tych instrumentów.

W okresie sprawozdawczym w poziomie II Spółka prezentuje udzielone pożyczki długoterminowe i pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami.

##### Poziom III

Do poziomu III zakwalifikowane zostały instrumenty finansowe, dla których nie jest możliwe wiarygodne ustalenie ich wartości godziwej.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka posiadała instrumenty finansowe wyceniane do wartości godziwej i kwalifikowane do poziomu III w postaci udziałów w Spółce Yestersen Sp. z o.o. (w 2020 roku: nie występowały).

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsca przekwalifikowanie, ani przesunięcie instrumentów finansowych między poszczególnymi poziomami (w okresie porównawczym: nie występowało).

Zmiany wartości godziwej	31.12.2021	31.12.2020
Zakup	4 608 960,00	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>4 608 960,00</b>	<b>0,00</b>

W dniu 29 lipca 2021 roku Spółka dokonała inwestycji w aktywa finansowe i zakupiła udziały w spółce Yestersen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości 4 608 960,00 zł.

**31.3. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat dotyczących instrumentów finansowych ujęte w rachunku zysków i strat**

**Dane dotyczące okresu sprawozdawczego:**

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat (w tym przychody i koszty odsetkowe)	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/(koszty) z tytułu odsetek	0,00	231 453,44	-751,41	<b>230 702,03</b>
Zyski/(straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,33	<b>0,33</b>
(Utworzenie)/rozwiązanie odpisów aktualizujących	0,00	0,00	-1 042,49	<b>-1 042,49</b>
Zyski/(straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych	-369 751,10	0,00	0,00	<b>-369 751,10</b>
<b>Ogółem zysk/(strata) netto</b>	<b>-369 751,10</b>	<b>231 453,44</b>	<b>-1 793,57</b>	<b>-140 091,23</b>

**Dane dotyczące okresu porównawczego:**

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat (w tym przychody i koszty odsetkowe)	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/(koszty) z tytułu odsetek	0,00	1 795,17	-451 702,86	<b>-449 907,69</b>
Zyski/(straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych	-57 842,55	0,00	0,00	<b>-57 842,55</b>
Straty z tytułu wyceny i realizacji instrumentów finansowych	-20 224 467,74	0,00	0,00	<b>-20 224 467,74</b>
<b>Ogółem zysk/(strata) netto</b>	<b>-20 282 310,29</b>	<b>1 795,17</b>	<b>-451 702,86</b>	<b>-20 732 217,98</b>

Spółka do pozycji „Przychody/(koszty) z tytułu odsetek” nie ujmuje odsetek budżetowych oraz od leasingu (wyłączone z zakresu klasyfikacji i wyceny MSSF 9).



### 32. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe i środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła również pożyczek.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Spółka nie rozpoznaje ryzyka walutowego, ponieważ rozliczenia w walucie występują w Spółce jedynie incydentalnie. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

#### 32.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych oraz udzielonych pożyczek o charakterze długoterminowym, które są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych (WIBOR) powiększonych o marżę.

Spółka nie posiada instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem stóp procentowych.

#### Ryzyko stopy procentowej - wrażliwość na zmiany

Na dzień 31 grudnia 2021 roku dokonano analizy ryzyka stopy procentowej dla długoterminowych pożyczek udzielonych oraz długoterminowego leasingu finansowego. Założono wzrost ich oprocentowania w skali roku w punktach % (p.p.) dla WIBOR o 1,5 pkt %.

Poniższa tabela przedstawia zastosowane w sprawozdaniu finansowym wyjściowe stopy procentowe do badania wrażliwości na zmiany:

Rodzaj stopy %	%
<b>Na koniec bieżącego okresu:</b>	
1M WIBOR	2,2300
3M WIBOR	2,5400

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej:

Kategoria instrumentu finansowego na koniec bieżącego okresu	Wartości narażone na ryzyko po przeliczeniu na PLN	Zmiana punktów % (p.p.)	Wpływ na wynik finansowy brutto
Udzielone pożyczki długoterminowe	200 000,00	+1,50%	3 000,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	13 287,06	+1,50%	199,31

#### Wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe:

Dane dotyczące okresu sprawozdawczego - Oprocentowanie zmienne

Kategoria instrumentu finansowego	do 1 roku	1 do 2 lat	2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Udzielone pożyczki	29 000 000,00	200 000,00	0,00	0,00	29 200 000,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 918,23	13 287,06	0,00	0,00	24 205,29

Na koniec okresu sprawozdawczego 31 grudnia 2020 roku - brak zobowiązań finansowych o charakterze długoterminowym.

#### 32.2. Ryzyko walutowe

Spółka nie jest narażona na ryzyko walutowe, ponieważ transakcje walutowe występują w Spółce jedynie incydentalnie.

W związku z tym Spółka nie korzysta z instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem walutowym.

### 32.3. Ryzyko kredytowe

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Ryzyko kredytowe związane jest z wiarygodnością kredytową i wypłacalnością najemców powierzchni handlowych i magazynowych oraz lokali biurowych, z którymi Spółka zawiera umowy najmu.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy.

Spółka 85% swoich przychodów ze sprzedaży generuje z właścicielem Spółki - Fabrykami Mebli FORTE S.A. z tytułu opłaty licencyjnej. W związku z tym nie prowadzi specjalnej polityki w zakresie limitów kredytów kupieckich, bądź innych form zabezpieczeń. Z największymi najemcami współpracuje w oparciu o gwarancje bankowe. Dodatkowo podstawową formą zabezpieczenia umów i przyszłych należności Spółki są wpłacane przez najemców kaucje. Należności są regularnie monitorowane przez administratorów wynajmowanych obiektów i służby finansowe. W przypadku wystąpienia należności przeterminowanych zgodnie z obowiązującymi procedurami uruchamiana jest windykacja należności, ustalone są harmonogramy spłat, bądź umowa zostaje rozwiązana.

W przypadku udzielonych pożyczek, Spółka na bieżąco monitoruje sytuację finansową dłużników. Zabezpieczenie udzielonych pożyczek podmiotom spoza Grupy stanowią weksle in blanco i zastaw rejestrowy.

### 32.4. Ryzyko związane z płynnością

Spółka narażona jest na ryzyko płynności wynikające z relacji zobowiązań krótkoterminowych do aktywów obrotowych. Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku wg daty ich zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

#### Dane dotyczące okresu sprawozdawczego:

Kategoria instrumentu finansowego	do 1 roku	1 do 2 lat	2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 918,23	13 287,06	0,00	0,00	24 205,29
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 850 621,75	0,00	0,00	0,00	1 850 621,75
<b>Razem</b>	<b>1 861 539,98</b>	<b>13 287,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 874 827,04</b>
Odsetki od leasingu	3 119,95	3 090,84	0,00	0,00	6 210,79

Spółka udzieliła pożyczek w przeważającej wartości w ramach Grupy, z czego 98% wartości pożyczek dotyczy Jednostki Dominującej. W związku z tym Zarząd, posiadając pełną wiedzę na temat sytuacji finansowej pożyczkobiorców nie dostrzega zagrożenia spłaty należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Całkowite kwota płatności dokonanych z tytułu leasingu w 2021 roku wyniosła: 18 825,71 zł (w 2020 roku 21 307,02).

#### Dane dotyczące okresu porównawczego:

Kategoria instrumentu finansowego	do 1 roku	1 do 2 lat	2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 344,56	0,00	0,00	0,00	6 344,56
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 622 583,14	0,00	0,00	0,00	1 622 583,14
<b>Razem</b>	<b>1 628 927,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 628 927,70</b>
Odsetki od leasingu	17,27	0,00	0,00	0,00	17,27

## 33. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych oraz uniknięcie naruszenia równowagi finansowej Spółki.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków biznesowych oraz ekonomicznych, wprowadza do niej niezbędne zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Zarząd może rekomendować zatrzymanie wypracowanego zysku w Spółce z przeznaczeniem go na kapitał zapasowy.

Spółka nie podlega zewnętrznym narzucenym wymogom kapitałowym.

Zarząd na bieżąco analizuje strukturę kapitałową Spółki i w razie potrzeby podejmuje stosowne działania w celu jej dywersyfikacji.

Pozycja	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu leasingu	24 205,29	6 344,56
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	12 009 583,37	9 628 232,23
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	189 166,81	56 745 978,15
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>11 844 621,85</b>	<b>-47 111 401,36</b>
Kapitał podstawowy	76 000,00	76 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	8 386,00	-38 791 641,76
Zyski zatrzymane	232 367 368,28	312 202 952,63
Kapitał razem	232 451 754,28	273 487 310,87
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>244 296 376,13</b>	<b>226 375 909,51</b>
<b>Wskaźnik dźwigni finansowej w %</b>	<b>4,85</b>	<b>-20,81</b>

### 34. Transakcje z udziałem Zarządu i kadry kierowniczej

#### 34.1. Transakcje z udziałem Zarządu, kluczowego kierownictwa lub członków ich najbliższych rodzin

Nie wystąpiły.

#### 34.2. Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę

Jedynym właścicielem Spółki są Fabryki Mebli FORTE S.A., posiadające 1 520 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

#### 34.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Wszelkie transakcje z podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach stosowanych przez Spółkę w relacjach z podmiotami niepowiązanymi.

#### 34.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki

W roku sprawozdawczym Spółka wypłaciła honorarium Prezesowi Zarządu w wysokości 24 000,00 zł brutto oraz 278 035,39 zł wynagrodzenia przypadającego wyższej kadry kierowniczej.

#### 34.5. Udziały wyższej kadry kierowniczej w programie akcji pracowniczych

W okresie sprawozdawczym programy akcji pracowniczych nie występowały.

### 35. Struktura zatrudnienia

Spółka zatrudnia jedną osobę na podstawie uchwały powołania na stanowisko Prezesa Zarządu. Zatrudnienie na umowę o pracę dotyczyło 22 pracowników Spółki.

### 36. Zdarzenia następujące po dacie bilansu

W dniu 22 lutego 2022 roku FORTE BRAND Sp. z o.o. zawarła umowę inwestycyjną z OrganicDisposables Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy udziale dotychczasowych wspólników z OrganicDisposables Sp. z o.o., której przedmiotem jest określenie zasad, na jakich zostanie dokonana planowana inwestycja wniesienia przez Inwestora – FORTE BRAND Sp. z o.o. wkładów kapitałowych na pokrycie udziałów nowej emisji. Planowane maksymalne zaangażowanie FORTE BRAND Sp. z o.o. wynosi równowartość w złotych kwoty 2 000 000 EUR. Głównym przedmiotem działalności OrganicDisposables Sp. jest prowadzenie prac badawczo-rozwojowych oraz sprzedaż urządzeń do produkcji trójwymiarowych, lekkich, porowatych materiałów z włókien celulozowych lub masy ligno-celulozowej.

Jednocześnie w dniu 22 lutego 2022 roku FORTE BRAND Sp. z o.o. zawarła umowę wspólników z OrganicDisposables Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz z dotychczasowymi wspólnikami OrganicDisposables Sp. z o.o., której przedmiotem jest określenie praw i obowiązków Spółki jako inwestora oraz dotychczasowych wspólników w ramach Spółki. Umowa wspólników wejdzie w życie pod warunkiem i z chwilą objęcia przez FORTE BRAND Sp. z o.o. udziałów w OrganicDisposables Sp. z o.o.

W dniu 19 kwietnia 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników Spółki OrganicDisposables Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, a Inwestor czyli FORTE BRAND Sp. z o.o., złożył oświadczenie o przystąpieniu do Spółki oraz o objęciu 16 Udziałów Nowej Emisji o wartości nominalnej 50,00 zł każdy w zamian za Wkład Kapitałowy. FORTE BRAND Sp. z o.o. wniosło do nowej inwestycji wkład pieniężny w kwocie 4 636 100,00 zł, stanowiący równowartość 1 000 000,00 EUR wg kursu średniego NBP z dnia poprzedzającego dzień płatności, pomniejszając

zgodnie z umową potrącenia należne Spółce spłaty udzielonych w okresie przygotowywania transakcji pożyczek wraz z należnymi na dzień 19 kwietnia 2022 roku odsetkami (w łącznej kwocie 700 000,00 zł kapitału i 2 747,46 zł odsetek). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania wzajemne zobowiązania Spółek z tytułu ww. transakcji zostały uregulowane.

W dniu 28 lutego 2022 roku Spółka zawarła umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Robotniczej na wartość netto 5 500 000,00 zł. Strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie do dnia 31 marca 2022 roku. Kupujący zobowiązał się do zapłaty ustalonej ceny w trzech ratach:

- 1 353 000,00 zł do trzech dni od zawarcia umowy przedwstępnej tytułem zadatku do transakcji,
- 3 000 000,00 zł w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży,
- 2 412 000,00 zł w terminie do 30 listopada 2022 roku wraz z ustalonymi odsetkami liczonymi od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży do dnia zapłaty.

W dniu 28 lutego 2022 roku FORTE BRAND Sp. z o.o. zawarła umowę pożyczki z Pawłem Ściesińskim prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą PRZEDSIĘBIORSTWO-HANDLOWO „SPECIFIC” z siedzibą w Supraślu, na mocy której Spółka zobowiązała się udzielić pożyczki w kwocie 5.000.000 zł w terminie do dnia 28 lutego 2022 roku z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności pożyczkobiorcy. Pożyczka została udzielona przez Spółkę w związku z tym, iż FORTE BRAND Sp. z o.o. zamierza zostać współnikiem Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w którą zostanie przekształcony pożyczkobiorca. Kwota pożyczki zostanie zwrócona pożyczkodawcy w dniu transakcji objęcia udziałów poprzez potrącenie wierzytelności o wpłatę na kapitał nowoutworzonej sp. z o.o. z wierzytelnością wynikającą pożyczki wraz z odsetkami. W razie, gdyby jednak FORTE BRAND Sp. z o.o. nie zdecydowała się zostać współnikiem sp. z o.o. w terminie do 30 czerwca 2022, pożyczka będzie podlegać zwrotowi w 36 równych ratach począwszy od 31 lipca 2022 roku.

W dniu 31 marca 2022 roku FORTE BRAND Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Robotniczej na wartość netto 5 500 000,00 zł. Na mocy Aktu notarialnego kupujący zobowiązał się do zapłaty ustalonej ceny wraz z podatkiem VAT w trzech ratach:

- 1 353 000,00 zł zapłata transzy nastąpiła w ciągu trzech dni od zawarcia umowy przedwstępnej tytułem zadatku do transakcji,
- 3 000 000,00 zł zapłata transzy nastąpiła w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, tj. 31 marca 2022 roku,
- 2 412 000,00 zł płatne w terminie do 30 listopada 2022 roku wraz z ustalonymi odsetkami liczonymi od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży do dnia zapłaty.

Hipoteka łączna do kwoty 2 653 200 zł ustanowiona na prawie do ww. nieruchomości na rzecz spółki FORTE BRAND stanowi zabezpieczenie dla przyszłych płatności.

W dniu 31 marca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki w Uchwale nr 1 powołało na Prezesa Zarządu FORTE BRAND Sp. z o.o. Pana Mariusza Jacka Gazdę. Uchwała weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2022 roku.

W dniu 24 lutego 2022 roku rozpoczęła się inwazja Rosji na Ukrainę. Trwająca wojna w Ukrainie stwarza istotną niepewność warunków gospodarczych, jak również wysokie ryzyko zachwiania ciągłości łańcucha dostaw Jednostki Dominującej i jedyne go właściciela Spółki. Przychody Fabryk Mebli FORTE S.A. z tytułu sprzedaży do Ukrainy i Rosji nie przekroczyły w zakończonym okresie sprawozdawczym 0,5% całkowitych przychodów ze sprzedaży. Jednostka Dominująca nie realizuje zakupów surowców od dostawców z Ukrainy, Rosji i Białorusi.

Jednakże trwająca wojna wpływa na globalny wzrost cen surowców oraz ich dostępność, a także dużą dynamikę zmian kursów walut, co będzie miało wpływ na generowane wyniki finansowe przez Fabryki Mebli FORTE S.A.

Fabryki Mebli FORTE S.A. nie posiada inwestycji i jednostek zależnych w rejonach zaangażowanych w konflikt.

Ze względu na dynamiczną zmianę sytuacji na terenie Ukrainy, a także niedające się przewidzieć w przyszłości konsekwencje o charakterze gospodarczym, Zarząd Spółki nie jest w stanie realnie oszacować wpływu wojny w Ukrainie na przyszłą działalność operacyjną oraz wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej FORTE.

**Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych**

**Główny Księgowy**

Anna Wilczyńska

**Prezes Zarządu**

Mariusz Jacek Gazda

Ostrów Mazowiecka, dnia 10 maja 2022 roku



**FORTE BRAND Sp. z o.o.**  
**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**  
Za okres sprawozdawczy 01.01.2021 do 31.12.2021

FORTE BRAND Sp. z o.o.  
UL. BIAŁA 1  
07-300 OSTRÓW MAZOWIECKA  
NIP 5272726311

## **Spis treści**

1. Podstawowe informacje o Spółce.....	3
2. Komentarz do podstawowych wielkości finansowych Spółki .....	3
2.1. Zmiany w strukturze uzyskanych przychodów i kosztów. ....	3
2.2. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów bilansu.....	6
3. Informacje o umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	7
4. Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.....	8
5. Informacje o przewidywanych kierunkach rozwoju oraz ryzykach związanych z prowadzeniem przez Spółkę działalności	8
6. Informacje o umowie z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	8
7. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	8
8. Wybrane dane finansowe przeliczone według następujących kursów .....	8
9. Oświadczenie Zarządu dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki .....	8
10. Oświadczenie Zarządu dotyczące rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki .....	9

## 1. Podstawowe informacje o Spółce

FORTE BRAND Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ostrowi Mazowieckiej została powołana umową Spółki z dnia 18 grudnia 2014 roku i zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 grudnia 2014 roku pod numerem KRS 0000535948. Wówczas Spółka występowała pod nazwą Terceira Sp. z o.o. i posiadała siedzibę w Warszawie przy ul. Sytej 99B/6. W dniu 15 lutego 2018 roku zrejestrowano zmianę nazwy Spółki z Terceira Sp. z o.o. na FORTE BRAND Sp. z o.o. oraz zmianę siedziby Spółki na Ostrów Mazowiecką ul. Biała 1. W listopadzie 2020 roku nastąpiła zmiana Sądu Rejestrowego Spółki na Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Jedynym właścicielem Spółki są Fabryki Mebli FORTE S.A..

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki FORTE BRAND Sp. z o.o. w 2021 roku zostało sporządzone na podstawie § 49 Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U.2019.0.351 z późniejszymi zmianami).

## 2. Komentarz do podstawowych wielkości finansowych Spółki

W roku sprawozdawczym Spółka kontynuowała działalność operacyjną w następujących sferach działalności:

- dzierżawa własności intelektualnej w postaci znaku towarowego FORTE na rzecz Fabryk Mebli FORTE S.A.
- wynajem i zarządzanie posiadanymi nieruchomościami
- usługi wsparcia marketingowego na rzecz Fabryk Mebli FORTE S.A.

W roku sprawozdawczym Spółka poszerzyła swoją działalność w obszarze finansowym, dokonując:

- inwestycji w aktywa finansowe
- udzielając pożyczek podmiotom niefinansowym.

Spółka zamierza kontynuować działalność finansową w ww. zakresie także w roku 2022.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w niezmienionej formie i zakresie przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia kończącego okres sprawozdawczy i nie istnieją przesłanki zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności Spółki. Zarząd nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Sytuacja związana z trwającą wciąż pandemią COVID-19 nie niesie, zdaniem Zarządu, ryzyka braku kontynuacji działalności przez Spółkę. Wpływ skutków COVID-19 na sytuację finansową i wyniki finansowe Spółki opisano szerzej w nocie 4 sprawozdania finansowego Spółki. Możliwy wpływ trwającej wojny w Ukrainie został opisany w nocie nr 36 sprawozdania finansowego Spółki.

Sprawozdanie finansowe oraz niniejsze Sprawozdanie z działalności przedstawia rzetelnie sytuację finansową i majątkową Spółki na 31 grudnia 2021 roku, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne za okres zakończony 31 grudnia 2021 roku.

### 2.1. Zmiany w strukturze uzyskanych przychodów i kosztów.

Sprzedaż wartościowa w poszczególnych rodzajach świadczonych usług (w zł.):

Rodzaj usługi	2021		2020		Zmiana w okresie	
	Wartość	Udział	Wartość	Udział	2021/2020	%
Dzierżawa znaku towarowego	22 680 825,03	80,28%	21 555 411,43	81,75%	1 125 413,60	5,22%
Najem i zarządzanie nieruchomościami	4 718 719,96	16,70%	4 193 919,85	15,91%	524 800,11	12,51%
Wsparcie marketingowe	853 063,01	3,02%	617 074,55	2,34%	235 988,46	38,24%
<b>Razem</b>	<b>28 252 608,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>26 366 405,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 886 202,17</b>	<b>7,15%</b>

Przychody ze sprzedaży wyżej wymienionych usług w 2021 roku wzrosły w porównaniu do okresu poprzedniego o 7%.

Spółka generuje przeważającą część swoich przychodów z tytułu opłat licencyjnych za dzierżawę własności intelektualnej – prawo do znaku towarowego FORTE. Zgodnie z umową Spółka udostępnia prawo do znaku wyłącznie na rzecz Spółek z Grupy Kapitałowej FORTE. Udział tej kategorii przychodów w przychodach Spółki ogółem nieznacznie spadł, ale nadal dominuje w ogólnej strukturze i wyniósł w 2021 roku 80 % (w okresie porównawczym – 82 %).

Rok 2021 był rokiem, w którym pomimo trwającej pandemii, Jednostka Dominująca prowadziła intensywne działania na rzecz zwiększenia dynamiki sprzedaży oraz wprowadzania podwyżek cen mebli, które pozwoliłyby zmitygować wzrosty kosztów prowadzenia działalności, a przede wszystkim cen podstawowych surowców do produkcji. W ujęciu wartościowym dodatni wpływ na wysokość osiągniętych przychodów ze sprzedaży Jednostki Dominującej miał wysoki kurs EUR/PLN, jako że około 80% jej przychodów stanowi sprzedaż eksportowa. Skutkiem powyższych czynników był wzrost przychodów Spółki z tytułu



opłaty licencyjnej o 5% w porównaniu do okresu poprzedniego. Wartość przychodów ze sprzedaży wyrobów Fabryk Mebli FORTE S.A. stanowi bowiem w Spółce podstawę kalkulacji opłaty licencyjnej z tytułu użytkowania znaku towarowego FORTE.

Pozostałą część przychodów Spółki stanowi wynajem posiadanych nieruchomości we Wrocławiu, Przemysłu i w Krakowie (lokale użytkowe w Krakowie zostały sprzedane z końcem sierpnia 2021 roku). Na wzrost przychodów z tytułu najmu lokali użytkowych, powierzchni handlowych i magazynowych, miało wpływ zwiększenie wynajmowanej powierzchni dotychczasowym oraz pozyskanie nowych najemców. Spółka dokonała również waloryzacji opłat z tytułu czynszów do lokalnych cen rynkowych. Pozwoliło to zrekomensować korekty przychodów z tytułu najmu, jakie Spółka zmuszona była zastosować w 2020 roku, w związku z przerwami w działalności najemców - ustawowe zamknięcie powierzchni handlowych wprowadzone w związku z pandemią COVID-19. Przychody z najmu wzrosły więc w 2021 roku w porównaniu do roku 2020 o 13%.

Spółka świadczy usługi marketingu produktowego i sprzedażowego wobec Fabryk Mebli FORTE S.A. i partycypuje w kosztach targów organizowanych przez Jednostkę Dominującą. W tak specyficznym roku, jakim był 2020 rok, działania marketingowe zmieniły swój charakter na mniej bezpośredni, a bardziej wirtualny poprzez narzędzia teleinformatyczne. W związku z tym w 2020 roku, w porównaniu do roku 2019, nastąpił spadek przychodów z tytułu wsparcia działalności marketingowej na rzecz Fabryk Mebli FORTE S.A. o 12%. Rok 2021 stał się rokiem zwiększania działań w zakresie marketingu bezpośredniego, co przełożyło się na 38% wzrost przychodów Spółki z tytułu wsparcia marketingowego na rzecz Jednostki Dominującej. Przychody w tej kategorii stanowią jednak tylko około 3% udziału w całości przychodów Spółki, więc nie miały dużego wpływu na ogólną dynamikę przychodów.

W dniu 24 czerwca 2021 roku Spółka zawarła umowę warunkową sprzedaży gruntów inwestycyjnych w Sokółce za kwotę 1 300 000,00 zł. Jedna z działek objęta była na moment zawarcia umowy sprzedaży prawem pierwokupu przysługującym Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe. Lasy Państwowe nie wykonały przysługującego im ustawowego prawa pierwokupu (przedłożono pisemne oświadczenie o zrzeczeniu się prawa pierwokupu), w związku z tym w dniu 22 lipca 2021 roku doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności gruntów na nabywcę - osobę fizyczną niepowiązaną ze Spółką. Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka nie posiada już gruntów inwestycyjnych (wartość godziwa gruntów inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 1 243 231,00 zł).

W dniu 27 sierpnia 2021 roku Spółka zawarła umowę sprzedaży lokalu niemieszkalnego położonego w Krakowie przy ul. Aleksandry 11 wraz z przypisanym do niego prawem wieczystego użytkowania gruntu na rzecz dotychczasowego głównego najemcy lokalu za kwotę 1 300 000,00 zł (zgodnie z wartością godziwą określoną w operacie szacunkowym sporządzonym na koniec I półrocza 2021 roku).

Wynik na sprzedaży w.w. praw do nieruchomości Spółka zaprezentowała w pozostałych przychodach operacyjnych.

Struktura kosztów w roku sprawozdawczym	Za okres sprawozdawczy zakończony	Udział %	Za okres sprawozdawczy zakończony	Udział %	Zm. %
	31.12.2021		31.12.2020		21/20
Amortyzacja	19 022,02	0,10%	23 782,97	0,08%	-20,02%
Zużycie materiałów i energii	853 929,50	5,03%	718 218,83	2,65%	18,90%
Usługi doradcze	150 567,35	0,89%	159 130,55	0,59%	-5,38%
Usługi ochrony mienia	352 883,04	2,08%	337 005,92	1,24%	4,71%
Usługi reklamowe	389 935,15	2,30%	433 177,28	1,60%	-9,98%
Organizacja targów	471 332,37	2,78%	799 865,97	2,95%	-41,07%
Usługi bankowe	198 183,19	1,17%	5 228,09	0,01%	3690,74%
Usługi obce pozostałe	362 299,43	2,13%	252 409,96	0,91%	46,57%
Podatki i opłaty	1 039 094,02	6,12%	1 008 153,59	3,72%	3,07%
Wynagrodzenia	1 400 743,67	8,25%	1 131 183,07	4,17%	23,83%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	261 400,93	1,54%	272 094,69	1,00%	-3,93%
Czynsze	58 324,84	0,34%	105 244,52	0,39%	-44,58%
Ubezpieczenia mienia	72 817,65	0,43%	42 514,03	0,16%	71,28%
Odpis ZFŚS	59 657,17	0,35%	38 520,15	0,14%	54,87%
Pozostałe koszty rodzajowe	12 522,57	0,06%	20 391,32	0,07%	-38,59%
<b>Koszty rodzajowe razem</b>	<b>5 702 712,90</b>	<b>33,61%</b>	<b>5 341 692,85</b>	<b>19,69%</b>	<b>6,76%</b>
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>10 813 500,19</b>	<b>63,72%</b>	<b>1 047 228,34</b>	<b>3,86%</b>	<b>932,58%</b>

w tym

Przeszacowanie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży			882 540,00		
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	10 807 551,00		133 338,50		
<b>Koszty finansowe</b>	<b>453 581,05</b>	<b>2,67%</b>	<b>20 737 463,11</b>	<b>76,45%</b>	<b>-97,81%</b>
w tym					
Strata ze zbycia aktywów finansowych	369 751,10		20 224 467,74		
Odsetki od kredytów, pożyczek i leasingu	2 750,79		391 161,12		
Bieżąca wycena certyfikatów inwestycyjnych			57 842,55		
<b>Koszty razem</b>	<b>16 969 794,14</b>	<b>100,00%</b>	<b>27 126 384,30</b>	<b>100,00%</b>	<b>-37,44%</b>

Koszty finansowe stanowiły w 2020 roku najistotniejszą pozycję w kosztach Spółki. W grudniu 2020 roku Spółka zbyła certyfikaty serii A i częściowo serii B oraz na mocy decyzji Zarządu IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna umorzyła w całości certyfikaty serii D. Wynik na sprzedaży oraz umorzeniu certyfikatów w łącznej kwocie 20 224 467,74 zł Spółka ujęła w ciężar kosztów finansowych. W okresie sprawozdawczym nastąpiła likwidacja Funduszu. W pozycji straty ze zbycia aktywów finansowych, Spółka ujęła więc wynik z tytułu umorzenia przez IPOPEMA TFI S.A. posiadanych jeszcze przez Spółkę certyfikatów inwestycyjnych serii B i C w wartości 369 751,10 zł.

W okresie sprawozdawczym nastąpiła także znaczna redukcja kosztów z tytułu odsetek. W 2020 roku Spółka kontynuowała jeszcze spłatę kredytu inwestycyjnego wraz z odsetkami, którego całkowita spłata nastąpiła w miesiącu październiku. W 2021 roku Spółka nie zaciągała nowych zobowiązań z tego tytułu. W kosztach odsetkowych okresu sprawozdawczego ujęto jedynie koszty odsetek z tytułu leasingu.

Pozostałe koszty operacyjne Spółki zanotowały wzrost, wynikający z ujęcia w tej kategorii kosztów aktualizacji wartości posiadanych nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 10 807 551,00 zł (w okresie porównawczym 133 338,50 zł). Odpisu dokonano na podstawie aktualnych wycen nieruchomości, pozyskanych w związku z planami sprzedaży tychże nieruchomości. Wycena nieruchomości zakwalifikowanej do sprzedaży jeszcze w 2020 roku (kompleks hal magazynowych we Wrocławiu przy ul. Robotniczej 54) zyskała na wartości zgodnie z najnowszym operatem szacunkowym w porównaniu do wartości z umowy przedwstępnej z 2021 roku. Wzrost wartości nieruchomości o 444 000,00 zł do wartości godziwej określonej w operacie szacunkowym na 5 344 000,00 zł, ujęto w pozostałych przychodach operacyjnych okresu sprawozdawczego. Zarząd Spółki spodziewa się w 2022 roku realizacji sprzedaży nieruchomości na rzecz nowo pozyskanego potencjalnego nabywcy.

W okresie sprawozdawczym Spółka zanotowała prawie 7% wzrost kosztów rodzajowych w porównaniu do okresu poprzedniego. Największe wzrosty nastąpiły w obrębie kosztów bankowych (nałożona po raz pierwszy przez ING BANK Śląski S.A. opłata roczna za utrzymanie dodatnich sald na rachunkach bankowych), kosztów ubezpieczenia mienia Spółki, kosztów zużycia mediów w posiadanych Obiektach (zużycie materiałów i energii) oraz kosztów wynagrodzeń. Spadek w kategorii czynszów związany jest z ww. sprzedażą lokalu niemieszkalnego położonego w Krakowie.

Podstawową analizę rentowności działalności Spółki przedstawia poniższa tabela.

Opis	2021	2020
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>28 252 608,00</b>	<b>26 366 405,83</b>
<i>Dzierżawa znaku towarowego i wsparcie marketingowe</i>	23 533 888,04	22 172 485,98
<i>W tym sprzedaż usług wsparcia marketingowego</i>	853 063,01	617 074,55
<i>Nejmem i zarządzanie nieruchomościami</i>	4 718 719,96	4 193 919,85
Koszt własny sprzedaży	5 139 450,36	5 078 827,15
<i>Dzierżawa znaku towarowego i wsparcie marketingowe</i>	2 203 233,12	2 404 342,61
<i>Nejmem i zarządzanie nieruchomościami</i>	2 936 217,24	2 674 484,54
Zysk brutto ze sprzedaży	23 113 157,64	21 287 578,68
Marża brutto	81,81%	80,74%
<i>Marża brutto na sprzedaży z tyt. dzierżawy znaku towarowego i wsparcia marketingowego</i>	90,64%	89,16%
<i>Marża brutto na sprzedaży z tyt. nejmu</i>	37,78%	36,23%
Zysk z działalności operacyjnej (EBIT)	12 295 906,36	20 076 505,46
EBITDA	12 314 928,38	20 100 288,43
Zysk/Strata brutto	12 073 778,75	-659 162,48
Zysk/Strata netto	9 797 779,44	-6 293 261,06
<b>Rentowność sprzedaży netto</b>	<b>34,68%</b>	<b>-23,87%</b>

Zysk brutto ze sprzedaży w okresie sprawozdawczym wyniósł 23 113 157,64 zł i był wyższy o prawie 9% w porównaniu do okresu poprzedniego.

W roku 2021 Spółka wypracowała zysk z działalności operacyjnej w kwocie 12 295 906,36 zł oraz zysk netto w wysokości 9 797 779,44 zł (w okresie porównawczym 6 293 261,06 zł straty). Na wygenerowanie straty Spółki w 2020 roku najistotniejszy wpływ miała transakcja sprzedaży i umorzenia certyfikatów FIZAN z wynikiem 20 224 467,74 zł zaliczonym w koszty finansowe Spółki.

Spółka w zakończonym okresie sprawozdawczym kontynuowała swoją główną działalność w zakresie rozporządzania prawem do znaku towarowego FORTE, a także marketingu produktowego i sprzedażowego oraz najmu obiektów handlowych i magazynowych. Spółka w kolejnych latach zamierza kontynuować ten rodzaj działalności, jak również zamierza rozwijać działalność w zakresie inwestycji w aktywa finansowe.

## 2.2. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów bilansu.

Charakterystyka struktury bilansu	2021		2020		% Zmiana 2021 / 2020
		% Sumy Bilansowej		% Sumy Bilansowej	
Aktywa trwałe	203 847 977,02	83,37%	212 455 943,60	75,04%	-4%
Aktywa obrotowe	35 293 565,92	14,44%	65 765 944,06	23,23%	-46%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	5 344 000,00	2,19%	4 900 000,00	1,73%	9%
<b>Aktywa razem</b>	<b>244 485 542,94</b>	<b>100%</b>	<b>283 121 887,66</b>	<b>100%</b>	<b>-14%</b>
Kapitał własny	232 451 754,28	95,07%	273 487 310,87	96,61%	-15%
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	10 183 166,91	4,17%	7 907 912,68	2,79%	29%
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	1 850 621,75	0,76%	1 726 664,11	0,60%	7%
<b>Pasywa razem</b>	<b>244 485 542,94</b>	<b>100%</b>	<b>283 121 887,66</b>	<b>100%</b>	<b>-14%</b>

Zmiana struktury udziału aktywów trwałych i obrotowych w sumie bilansowej ogółem, związana jest ze sprzedażą nieruchomości w Krakowie oraz gruntów położonych w Sokółce, a także z całkowitym już umorzeniem certyfikatów inwestycyjnych serii B i C. Spółka w dniu 29 lipca 2021 roku dokonała inwestycji w aktywa finansowe nabywając udziały w spółce Yestersen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości 4 608 960,00 zł, powiększając w ten sposób wartość posiadanych inwestycji długoterminowych (w 2020 roku Spółka nabyła udziały w udziałów Kwadrat Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, o łącznej wartości 10 883 649,64 zł).

W strukturze Aktywów obrotowych Spółki na koniec okresu sprawozdawczego pojawiła się istotna kwota aktywów finansowych w postaci udzielonych pożyczek (relokacja ze środków pieniężnych) wraz z odsetkami o łącznej wartości 29 153 405,26 zł. Szerzej o pożyczkach w pkt.3 niniejszego sprawozdania. Spółka zredukowała też wartość posiadanych środków pieniężnych na rachunku bankowym, wypłacając dywidendę jednemu wspólnikowi tj. Fabrykom Mebli FORTE S.A. w łącznej kwocie 50 837 850,03 zł.

W związku z podjętą jeszcze w 2020 roku decyzją Zarządu o przeznaczeniu do sprzedaży w 2021 roku kompleksu hal magazynowych, położonych we Wrocławiu przy ul. Robotniczej 54, wartość godziwą tej nieruchomości w kwocie 4 900 000,00 zł reklasyfikowano w bilansie z pozycji Nieruchomości inwestycyjne (składnik Długoterminowych aktywów finansowych) do pozycji Aktywa przeznaczone do sprzedaży. Wartość tej nieruchomości doszacowano na koniec 2021 roku do wartości z aktualnego operatu szacunkowego do wysokości 5 344 000,00 zł.

Po stronie pasywów najistotniejsze zmiany zaszły w kategorii kapitału zapasowego Spółki. Na zmianę wartości kapitału zapasowego miały wpływ Uchwały nr 2 i nr 3 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 21 kwietnia 2021 roku.

Na wniosek Zarządu Spółki podjęto decyzje o pokryciu z kapitału zapasowego strat netto z ubiegłych lat obrotowych w następujący sposób:

- straty netto za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku w kwocie 6 293 261,06 zł,
- straty netto w łącznej kwocie 23 867 974,84 zł odnotowanej na wyniku z lat ubiegłych,
- straty netto w łącznej kwocie 38 795 513,76 zł odnotowanej w kapitale rezerwowym z aktualizacji wyceny aktywów finansowych.

W Uchwale nr 4 z dnia 21 kwietnia 2021 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zdecydowało o przeznaczeniu zysku osiągniętego przez Spółkę w latach ubiegłych odłożonego na kapitale zapasowym, na wypłatę dywidendy w łącznej kwocie 50 837 850,03 zł.

W zakresie zobowiązań i rezerw długoterminowych wzrost w porównaniu do okresu poprzedniego dotyczy ujętej rezerwy na podatek odroczoney za okres sprawozdawczy w kwocie 2 266 024,17 zł.

W pozycji krótkoterminowych zobowiązań pojawiła się nowa pozycja – zobowiązania inwestycyjne w wysokości 125 706,00 zł. Spółka kontynuowała w 2021 roku prace modernizacyjne na terenie nieruchomości położonej w Przemysłu. Wartość nakładów poniesionych na modernizację w okresie sprawozdawczym wyniosła 301 600,00 zł (w okresie porównawczym 184 000,00 zł). Prace modernizacyjne dotyczyły modernizacji budynków i hal wraz z ich infrastrukturą techniczną np. oświetlenie, okablowanie, jak również modernizacji placu i parkingu położonego na terenie nieruchomości.

### 3. Informacje o umowach dotyczących kredytów i pożyczek

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego zakończony 31 grudnia 2021 roku nie posiada zobowiązań z tytułu umów kredytów i pożyczek.

W zakończonym 31 grudnia 2021 roku okresie sprawozdawczym Spółka jako pożyczkodawca zawarła dwie umowy pożyczek z Jednostką Dominującą – Fabrykami Mebli FORTE S.A. z terminami spłaty do 20 maja 2022 roku:

- w dniu 24 maja 2021 roku na kwotę 17 000 000,00 zł;
- w dniu 29 grudnia 2021 roku na kwotę 11 500 000,00 zł.

Spółka zawarła także dwie umowy udzielenia pożyczek spółce pośrednio zależnej Galeria Kwadrat Sp. z o.o. (100% właścicielem Spółki jest Kwadrat Sp. z o.o.) z terminami spłaty do 30 czerwca 2023 roku:

- w dniu 13 lipca 2021 roku na kwotę 100 000,00 zł;
- w dniu 14 grudnia 2021 roku na kwotę 100 000,00 zł.

W dniu 18 maja 2021 roku zawarła umowę pożyczki ze spółką Yestersen Sp. z o.o. na kwotę 700 000,00 zł z terminem spłaty w dniu wniesienia przez pożyczkodawcę wkładu na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego pożyczkobiorcy. W przypadku, gdyby do transakcji objęcia udziałów nie doszło, w umowie określono, że pożyczka winna być zwrócona nie później, niż w terminie do dnia 21 maja 2022 roku. Pożyczka została spłacona w całości w dniu 29 lipca 2021 roku, czyli w dacie zawarcia wspomnianej umowy wniesienia przez Spółkę wkładu pieniężnego na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego Yestersen Sp. z o.o.. Na koniec okresu sprawozdawczego saldo tej pożyczki więc nie występuje.

W dniu 17 grudnia 2021 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z OrganicDisposables Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na kwotę 500 000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności operacyjnej pożyczkobiorcy. Zwrot pożyczki wraz z należnymi odsetkami nastąpi w dniu wniesienia przez FORTE BRAND Sp. z o.o. wkładu na pokrycie planowanego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki OrganicDisposables Sp. z o.o., nie później jednak niż w terminie 30 września 2022 roku, gdyby do transakcji jednak nie doszło.

Saldo udzielonych pożyczek na koniec okresu sprawozdawczego prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Umowne saldo pożyczki	Waluta pożyczki	Termin spłaty	Saldo pożyczki na koniec bieżącego okresu	Wartość odsetek należnych na koniec bieżącego okresu
Fabryki Mebli FORTE S.A.	17 000 000,00	PLN	20.05.2022	17 000 000,00	151 686,57
Fabryki Mebli FORTE S.A.	11 500 000,00	PLN	20.05.2022	11 500 000,00	0,00
OrganicDisposables Sp. z o.o.	500 000,00	PLN	30.09.2022	500 000,00	671,23
Galeria Kwadrat Sp. z o.o.	100 000,00	PLN	30.06.2023	100 000,00	892,28
Galeria Kwadrat Sp. z o.o.	100 000,00	PLN	30.06.2023	100 000,00	155,18
				<b>29 000 000,00</b>	<b>153 405,26</b>
<b>Część krótkoterminowa:</b>					
Fabryki Mebli FORTE S.A.				28 500 000,00	151 686,57
OrganicDisposables Sp. z o.o.				500 000,00	671,23
<b>Razem:</b>				<b>29 000 000,00</b>	<b>153 405,26</b>
<b>Część długoterminowa:</b>					
Galeria Kwadrat Sp. z o.o.				200 000,00	1 047,46
<b>Razem:</b>				<b>200 000,00</b>	<b>1 047,46</b>

#### **4. Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki**

Nie wystąpiły.

#### **5. Informacje o przewidywanych kierunkach rozwoju oraz ryzykach związanych z prowadzeniem przez Spółkę działalności**

Rok 2021 był dla Spółki oraz Grupy FORTE kolejnym rokiem, na który decydujący wpływ miała sytuacja pandemiczna na świecie. Spółka swoje główne przychody pozyskuje z opłaty licencyjnej, uzależnionej od wartości sprzedanych produktów przez Fabryki Mebli FORTE S.A. W związku z tym, sytuacja w jakiej obecnie funkcjonuje Jednostka Dominująca w bezpośredni sposób przekłada się na sytuację Spółki i poziom jej przychodów.

Biorąc pod uwagę obecną sytuację związaną z agresją Rosji na Ukrainie, i jej znaczący wpływ na otoczenie biznesowe, oraz trwającą pandemię COVID-19, Zarząd widzi realne i istotne zagrożenie, które może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki oraz Grupy Kapitałowej w roku 2022.

Wybuch pandemii Covid-19 spowodował konieczność wprowadzenia w ramach Spółki i Grupy Kapitałowej FORTE odpowiednich procedur bezpieczeństwa oraz zarządzania ryzykiem rozprzestrzenienia się wirusa. Zaimplementowane procedury bezpieczeństwa pozwoliły Spółce na zachowanie ciągłości działalności.

Ponieważ Spółka Dominująca jest jednym z czołowych producentów mebli w Europie, podejmującym nieustanne działania w celu zwiększania przychodów ze sprzedaży swoich produktów, Zarząd FORTE BRAND Sp. z o.o. nie dostrzega ryzyk związanych z istotną utratą źródła przychodów oraz ryzyka utraty płynności finansowej Spółki.

Zarząd w zakończonym okresie sprawozdawczym podjął decyzję o zainwestowaniu części wolnych środków pieniężnych w inwestycje finansowe i zamierza kontynuować ten rodzaj inwestycji także w latach następnych, o ile Spółka będzie posiadać stosowane środki na tego rodzaju inwestycje długoterminowe.

#### **6. Informacje o umowie z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych**

W dniu 7 lutego 2022 roku Spółka zawarła z Mazars Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, jako podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, umowę na przeprowadzenie badania sprawozdań finansowych Spółki za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 oraz za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2023 roku. Za wykonanie ww. czynności strony ustaliły wynagrodzenie w kwocie 30.000,00 zł netto za każdy okres wskazany w umowie.

#### **7. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością zostało opisane w sprawozdaniu finansowym spółki za rok 2021 w nocie nr 32.

#### **8. Wybrane dane finansowe przeliczono według następujących kursów**

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów stan na dzień 31 grudnia 2021 roku przeliczono wg kursu średniego NBP EUR z dnia 31.12.2021 roku (1 EUR = 4,5994 zł). Natomiast pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za rok 2021 przeliczono wg kursu NBP stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca (1 EUR średni za 2021 rok = 4,5775 zł).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów stan na dzień 31 grudnia 2020 roku przeliczono wg kursu średniego NBP EUR z dnia 31.12.2020 roku (1 EUR = 4,6148 zł). Natomiast pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za rok 2020 przeliczono wg kursu NBP stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca (1 EUR średni za 2020 rok = 4,4743 zł).

#### **9. Oświadczenie Zarządu dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki**

Zarząd FORTE BRAND Spółka z o.o. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Zarząd oświadcza również, że przestrzegane są przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji.

**10. Oświadczenie Zarządu dotyczące rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki**

Zarząd FORTE BRAND Spółka z o.o. oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy Zarządu, roczne sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2021 oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki.

Ponadto Zarząd oświadcza, iż roczne sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

**Prezes Zarządu**

Mariusz Gazda

Ostrów Mazowiecka, dnia 10 maja 2022 roku

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z  
badania rocznego sprawozdania finansowego  
**Forte Brand Sp. z o.o.**  
za rok obrotowy zakończony  
dnia 31 grudnia 2021 roku

# SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

*Dla Zgromadzenia Wspólników Forte Brand Sp. z o.o.*

## Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Forte Brand Sp. z o.o. („Spółka”), które zawiera sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. oraz informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm).



## Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2020 r., poz. 1415 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

## Inne sprawy

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 19 kwietnia 2021 roku.

## Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe, Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

## **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna

niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

## **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku („Sprawozdanie z działalności”).

### *Odpowiedzialność Zarządu*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

## Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Michał Majewski.

Działający w imieniu Mazars Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Piękna 18, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 186, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

**Michał Majewski**

Kluczowy Biegły Rewident

Nr 13 171

Partner

**mazars**

Warszawa, dnia 10 maja 2022 roku