



FORTE BRAND Sp. z o.o.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Za okres sprawozdawczy 01.01.2020 do 31.12.2020

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

Ostrów Mazowiecka dnia 19 kwietnia 2021 roku

SPIS TREŚCI

Wybrane dane finansowe	3
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	4
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	6
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH	8
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH	9
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH	10
1. Informacje ogólne	11
2. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	11
2.1. Profesjonalny osąd	11
2.2. Stawki amortyzacyjne	11
2.3. Niepewność szacunków	12
3. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	12
4. Opis sytuacji finansowej i wpływ pandemii koronawirusa na działalność Spółki	12
5. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości oraz korekty błędów	13
6. Istotne zasady rachunkowości	16
6.1. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.....	16
6.2. Przychody	17
6.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	17
6.4. Koszty finansowania zewnętrznego	17
6.5. Odprawy emerytalne.....	18
6.6. Płatności w formie akcji własnych.....	18
6.7. Podatki	18
6.8. Rzeczowe aktywa trwałe	19
6.9. Nieruchomości inwestycyjne	20
6.10. Wartości niematerialne.....	20
6.11. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	20
6.12. Aktywa przeznaczone do sprzedaży	21
6.13. Zapasy	21
6.14. Aktywa finansowe.....	21
6.15. Utrata wartości aktywów finansowych.....	22
6.16. Zobowiązania finansowe oraz pozostałe zobowiązania.....	22
6.17. Rezerwy.....	23
7. Informacje dotyczące segmentów działalności	23
8. Przychody i koszty	23
8.1. Przychody ze sprzedaży	23
8.2. Pozostałe przychody operacyjne	24
8.3. Pozostałe koszty operacyjne	24
8.4. Przychody finansowe	24
8.5. Koszty finansowe.....	25
8.6. Koszty według rodzajów.....	25
8.7. Koszty amortyzacji ujęte w rachunku zysków i strat	25
8.8. Koszty świadczeń pracowniczych	26
9. Podatek dochodowy	26
9.1. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	26
9.2. Odroczonego podatku dochodowego	27
10. Rozliczenia podatkowe	28
11. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	28
12. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	28
13. Leasing	28
13.1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu – Spółka jako leasingobiorca	28
13.2. Należności z tytułu leasingu – Spółka jako leasingodawca	29
14. Świadczenia pracownicze	29
14.1. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia.....	29
15. Rzeczowe aktywa trwałe	30
16. Wartości niematerialne	32

17. Nieruchomości inwestycyjne	33
18. Długoterminowe aktywa finansowe	35
19. Zapasy.....	36
20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	36
21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	37
22. Aktywa przeznaczone do sprzedaży.....	37
23. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe.....	37
23.1. Kapitał podstawowy.....	37
23.2. Pozostałe kapitały rezerwowe.....	38
23.3. Zyski zatrzymane.....	38
24. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	38
25. Rezerwy	39
26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	39
27. Zobowiązania warunkowe	40
28. Sprawy sądowe.....	40
29. Informacje o podmiotach powiązanych	40
29.1. Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo.....	40
29.2. Informacja o podmiotach powiązanych osobowo	40
29.3. Pozostałe transakcje	40
30. Instrumenty finansowe.....	41
30.1. Wartość bilansowa.....	41
30.2. Hierarchia wartości godziwej	43
30.3. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat dotyczących instrumentów finansowych ujęte w rachunku zysków i strat.....	44
31. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	45
31.1. Ryzyko stopy procentowej.....	45
31.2. Ryzyko walutowe.....	45
31.3. Ryzyko kredytowe.....	46
31.4. Ryzyko związane z płynnością	46
32. Zarządzanie kapitałem.....	47
33. Transakcje z udziałem Zarządu i kadry kierowniczej.....	47
33.1. Transakcje z udziałem Zarządu, kluczowego kierownictwa lub członków ich najbliższych rodzin.....	47
33.2. Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę	47
33.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	47
33.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki	47
33.5. Udziały wyższej kadry kierowniczej w programie akcji pracowniczych.....	47
34. Struktura zatrudnienia.....	47
35. Zdarzenia następujące po dacie bilansu	47

Wybrane dane finansowe

	w PLN		w EUR	
	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019 przekształcone	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019 przekształcone
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług	26 366 405,83	26 708 193,67	5 892 856,05	6 208 608,88
Zysk z działalności operacyjnej	20 076 505,46	21 762 264,43	4 487 071,82	5 058 874,06
(Strata)/Zysk przed opodatkowaniem	(659 162,48)	31 556 927,59	(147 321,92)	7 335 749,59
(Strata)/Zysk okresu	(6 293 261,06)	22 057 627,09	(1 406 535,34)	5 127 534,31
Całkowite dochody netto okresu	(6 293 398,06)	22 060 359,08	(1 406 565,96)	5 128 169,39
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 938 655,57	22 379 429,79	3 338 769,32	5 202 340,83
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	60 793 845,77	(12 529 883,58)	13 587 342,33	(2 912 707,14)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(19 559 413,85)	(9 702 938,54)	(4 371 502,55)	(2 255 553,15)
Zwiększenie/ Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	56 173 087,49	146 607,67	12 554 609,10	34 080,54
	31.12.2020	31.12.2019 przekształcone	31.12.2020	31.12.2019 przekształcone
Suma aktywów	283 121 887,66	302 713 590,46	61 350 846,77	71 084 558,05
Zobowiązania razem	9 634 576,79	22 932 881,53	2 087 756,09	5 385 201,72
Zobowiązania długoterminowe	7 907 912,68	10 556 465,48	1 713 598,14	2 478 916,40
Zobowiązania krótkoterminowe	1 726 664,11	12 376 416,05	374 157,95	2 906 285,32
Kapitał własny	273 487 310,87	279 780 708,93	59 263 090,68	65 699 356,33
Kapitał podstawowy	76 000,00	68 500,00	16 468,75	16 085,48

Wybrane dane finansowe przeliczono według następujących kursów

- 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.).
- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów stan na dzień 31 grudnia 2019 roku przeliczono wg kursu średniego NBP EUR z dnia 31.12.2019 roku (1 EUR = 4,2585 zł.). Natomiast pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za rok 2019 przeliczono wg kursu NBP stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca (1 EUR średni za 2019 rok = 4,3018 zł.).

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

		Za okres sprawozdawczy zakończony	
		01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019 przekształcone*
Działalność kontynuowana	Nota		
Przychody ze sprzedaży usług	8.1.	26 366 405,83	26 708 193,67
Przychody ze sprzedaży		26 366 405,83	26 708 193,67
Koszt własny sprzedanych usług	8.6.	(5 078 827,15)	(5 124 419,08)
Koszt własny sprzedaży		(5 078 827,15)	(5 124 419,08)
Zysk brutto ze sprzedaży		21 287 578,68	21 583 774,59
Pozostałe przychody operacyjne	8.2.	99 020,82	734 605,26
Koszty ogólnego zarządu	8.6.	(262 865,70)	(551 057,56)
Pozostałe koszty operacyjne	8.3.	(1 047 228,34)	(5 057,86)
Zysk z działalności operacyjnej		20 076 505,46	21 762 264,43
Przychody finansowe	8.4.	1 795,17	12 219 313,23
Koszty finansowe	8.5.	(20 737 463,11)	(2 424 650,07)
(Strata)/Zysk przed opodatkowaniem		(659 162,48)	31 556 927,59
Podatek dochodowy	9.	(5 634 098,58)	(9 499 300,50)
(Strata)/Zysk okresu		(6 293 261,06)	22 057 627,09

* Informacje na temat korekty błędu znajdują się w nocie 5.

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Za okres sprawozdawczy zakończony	
		01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019 przekształcone*
(Strata)/Zysk okresu		(6 293 261,06)	22 057 627,09
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem		(137,00)	2 732,00
Pozycje, które w przyszłości nie zostaną zreklasyfikowane do rachunku zysków i strat		(137,00)	2 732,00
Przeszacowanie zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	14.1	(137,00)	2 732,00
Inne całkowite dochody netto		(137,00)	2 732,00
Całkowite dochody ogółem za okres		(6 293 398,06)	22 060 359,09

* Informacje na temat korekty błędu znajdują się w notcie 5.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

	Nota	31 grudnia 2020	Stan na dzień 31 grudnia 2019 przekształcone*	1 stycznia 2019 przekształcone*
AKTYWA				
Aktywa trwałe		212 455 943,60	299 488 205,02	281 214 913,99
Rzeczowe aktywa trwałe	15.	62 804,76	32 967,73	13 750,82
Wartości niematerialne	16.	152 104 000,00	152 104 651,19	152 105 432,64
Nieruchomości inwestycyjne	17.	49 023 782,00	54 780 422,67	54 043 213,67
Inne długoterminowe aktywa finansowe	18.	11 265 356,84	92 570 163,43	67 830 831,78
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	7 221 685,08
Aktywa obrotowe		70 665 944,06	3 225 385,44	5 320 159,08
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		65 765 944,06	3 225 385,44	5 320 159,08
Zapasy	19.	72 829,77	77 773,14	94 708,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20.	8 887 017,37	2 540 153,10	4 766 390,81
Rozliczenia międzyokresowe	20.	60 118,77	34 568,54	32 777,28
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21.	56 745 978,15	572 890,66	426 282,99
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	22.	4 900 000,00	-	-
SUMA AKTYWÓW		283 121 887,66	302 713 590,46	286 535 073,07
PASYWA				
Kapitał własny		273 487 310,87	279 780 708,93	213 720 692,35
Kapitał podstawowy	23.1.	76 000,00	68 500,00	65 000,00
Kapitał własny w trakcie rejestracji w KRS	23.1.	-	30 000 000,00	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	23.2.	(38 791 641,76)	(38 791 504,76)	(38 794 236,76)
Zyski zatrzymane	23.3.	312 202 952,63	288 503 713,69	252 449 929,11
Zobowiązania długoterminowe		7 907 912,68	10 556 465,48	19 445,00
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	9.2.	7 882 642,68	2 277 615,43	-
Rezerwa na świadczenia po okresie zatrudnienia	14.1.,25.	25 270,00	20 974,00	19 445,00
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	24.	-	8 252 266,76	-
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	13.	-	5 609,29	-
Zobowiązania krótkoterminowe		1 726 664,11	12 376 416,05	72 794 935,72
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1 726 664,11	12 376 416,05	72 794 935,72
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26.	1 720 319,55	1 351 184,11	2 280 935,72
Bieżąca część oprocentowanych kredytów bankowych	24.	-	11 003 022,24	70 514 000,00
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	13.	6 344,56	22 209,70	-
Zobowiązania razem		9 634 576,79	22 932 881,53	72 814 380,72
SUMA PASYWÓW		283 121 887,66	302 713 590,46	286 535 073,07

* Informacje na temat korekty błędu znajdują się w nocie 5.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Za okres sprawozdawczy zakończony	
		01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019 przekształcone*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk okresu		(6 293 261,06)	22 057 627,09
Korekty o pozycje:		21 231 916,63	321 802,70
Amortyzacja	8.3,8.6	24 434,16	25 864,91
(Zyski) /straty z tytułu różnic kursowych	8.5	96,61	45,56
Odsetki i dywidendy netto	8.5	394 514,47	2 136 631,47
Rezerwa na świadczenia emerytalne	14.1	(137,00)	2 732,00
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych	8.3	1 015 878,50	(734 209,00)
Koszty poręczenia - kredyty bankowe		-	290 726,63
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	8.5	57 842,55	(12 212 448,07)
Wynik na sprzedaży i umorzeniu certyfikatów	8.5	20 224 467,74	-
Dotacje	8.2	(96 167,96)	-
Zmiany stanu:			
Zmiana stanu należności		(6 346 864,27)	2 226 237,71
Zmiana stanu zapasów		4 943,37	16 934,86
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		369 135,44	(929 751,61)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(25 550,23)	(1 791,26)
Zmiana stanu rezerw		4 296,00	1 529,00
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej:			
Podatek dochodowy zapłacony		(29 071,33)	-
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat		5 634 098,58	9 499 300,50
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		14 938 655,57	22 379 429,79
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż aktywów finansowych	8.5,18	61 221 053,48	-
Nabycie aktywów finansowych	18	(198 557,18)	(12 526 883,58)
Pozostałe wydatki inwestycyjne		(228 650,53)	(3 000,00)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		60 793 845,77	(12 529 883,58)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpłaty na kapitał		-	44 000 000,00
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	24	5 000 000,00	-
Wpływ dotacji	8.2	96 167,96	-
Spłata pożyczek/kredytów	24	(24 255 289,00)	(51 258 711,00)
Koszty poręczenia - kredyty bankowe		-	(294 362,34)
Odsetki zapłacone		(378 985,79)	(2 133 383,82)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(21 307,02)	(16 481,38)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(19 559 413,85)	(9 702 938,54)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		56 173 087,49	146 607,67
Różnice kursowe netto			
Środki pieniężne na początek okresu		572 890,66	426 282,99
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:		56 745 978,15	572 890,66
o ograniczonej możliwości dysponowania		11 029,42	-

* Informacje na temat korekty błędu znajdują się w notcie 5.

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Kapitał własny w trakcie rejestracji w KRS		Pozostałe kapitały rezerwowe		Zyski zatrzymane			Razem
	Kapitał podstawowy		Kapitał rezerwowý z aktualizacji wyceny aktywów finansowych	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał zapasowy	Wynik lat ubiegłych	Zyski zatrzymane	
Na dzień 1 stycznia 2020 roku przed korektami	68 500,00	30 000 000,00	(62 663 488,60)	-	300 206 144,38	4 009,00	12 165 544,15	279 780 708,93
Korekta błędu	-	-	23 867 974,84	-	-	(23 867 974,84)	-	-
Zmiany prezentacyjne / agregacja danych	-	-	-	4 009,00	-	(4 009,00)	-	-
Na dzień 1 stycznia 2020 roku przekształcone	68 500,00	30 000 000,00	(38 795 513,76)	4 009,00	300 206 144,38	(23 867 974,84)	12 165 544,15	279 780 708,93
Odpis wyniku lat ubiegłych	-	-	-	-	12 165 544,15	-	(12 165 544,15)	-
Podwyższenie kapitału	7 500,00	(30 000 000,00)	-	-	29 992 500,00	-	-	-
Rezerwy na świadczenia pracownicze	-	-	-	(137,00)	-	-	-	(137,00)
Wynik bieżący	-	-	-	-	-	-	(6 293 261,06)	(6 293 261,06)
Całkowite dochody za okres	-	-	-	(137,00)	-	-	(6 293 261,06)	(6 293 398,06)
Na dzień 31 grudnia 2020 roku	76 000,00	-	(38 795 513,76)	3 872,00	342 364 188,53	(23 867 974,84)	(6 293 261,06)	273 487 310,87

Szczegóły dotyczące zmian w kapitałach prezentuje nota 23.

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku przekształcone*

	Kapitał własny w trakcie rejestracji w KRS		Pozostałe kapitały rezerwowe		Zyski zatrzymane			Razem
	Kapitał podstawowy		Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny aktywów finansowych	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał zapasowy	Wynik lat ubiegłych	Zyski zatrzymane	
Na dzień 1 stycznia 2019 roku przed korektami	65 000,00	-	(72 555 571,53)	-	273 884 599,17	1 277,00	12 325 387,71	213 720 692,35
Korekta błędu	-	-	33 760 057,77	-	-	(33 760 057,77)	-	-
Zmiany prezentacyjne / agregacja danych	-	-	-	1 277,00	-	(1 277,00)	-	-
Na dzień 1 stycznia 2019 roku przekształcone	65 000,00	-	(38 795 513,76)	1 277,00	273 884 599,17	(33 760 057,77)	12 325 387,71	213 720 692,35
Odpis wyniku lat ubiegłych	-	-	-	-	12 325 387,71	-	(12 325 387,71)	-
Kapitał własny w trakcie rejestracji w KRS	-	30 000 000,00	-	-	-	-	-	30 000 000,00
Podwyższenie kapitału	3 500,00	-	-	-	13 996 157,50	-	-	13 999 657,50
Rezerwy na świadczenia pracownicze	-	-	-	2 732,00	-	-	-	2 732,00
Wynik bieżący	-	-	-	-	-	-	12 165 544,15	12 165 544,15
Korekta błędów związana ze zmianą ujęcia wyceny certyfikatów inwestycyjnych	-	-	-	-	-	9 892 082,93	-	9 892 082,93
Całkowite dochody za okres	-	-	-	2 732,00	-	9 892 082,93	12 165 544,15	22 060 359,08
Na dzień 31 grudnia 2019 roku przekształcone	68 500,00	30 000 000,00	(38 795 513,76)	4 009,00	300 206 144,38	(23 867 974,84)	12 165 544,15	279 780 708,93

* Informacje na temat korekty błędu znajdują się w nocie 5. Szczegóły dotyczące zmian w kapitałach prezentuje nota 23.

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku zatwierdzone*

	Kapitał własny		Pozostałe kapitały rezerwowe		Zyski zatrzymane			Razem
	Kapitał podstawowy	w trakcie rejestracji w KRS	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny aktywów finansowych	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał zapasowy	Wynik lat ubiegłych	Zyski zatrzymane	
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	65 000,00	-	(72 555 571,53)	1 277,00	273 884 599,17	-	12 325 387,71	213 720 692,35
Na dzień 1 stycznia 2019 roku przekształcone	65 000,00	-	(72 555 571,53)	1 277,00	273 884 599,17	-	12 325 387,71	213 720 692,35
Odpis wyniku lat ubiegłych	-	-	-	-	12 325 387,71	-	(12 325 387,71)	-
Podwyższenie kapitału	3 500,00	-	-	-	13 996 157,50	-	-	13 999 657,50
Kapitał własny w trakcie rejestracji w KRS	-	30 000 000,00	-	-	-	-	-	30 000 000,00
Rezerwy na świadczenia pracownicze	-	-	-	2 732,00	-	-	-	2 732,00
Wynik bieżący	-	-	-	-	-	-	12 165 544,15	12 165 544,15
Certyfikaty inwestycyjne	-	-	9 892 082,93	-	-	-	-	9 892 082,93
Całkowite dochody za okres	-	-	9 892 082,93	2 732,00	-	-	12 165 544,15	22 060 359,08
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	68 500,00	30 000 000,00	(62 663 488,60)	4 009,00	300 206 144,38	-	12 165 544,15	279 780 708,93

* Informacje na temat korekty prezentacyjnej znajdują się w nodzie 5. Szczegóły dotyczące zmian w kapitałach prezentuje nota 23.

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe FORTE BRAND Sp. z o.o. obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2019 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. W listopadzie 2020 roku nastąpiła zmiana Sądu Rejestrowego Spółki na Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się obecnie w Ostrowi Mazowieckiej przy ul. Białej 1.

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

Prowadzenie spraw Spółki zostało powierzone jednoosobowo Prezesowi Zarządu Pani Annie Wilczyńskiej, uchwałą Nr 2 z dnia 7 września 2015 roku.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

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 co roku 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 oraz środków trwałych. Skutki przeprowadzonej analizy utraty wartości znaku towarowego zaprezentowano w notcie 16.

Przeprowadzona analiza nie wykazała przesłanek utraty wartości.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwa 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 notcie 14.1.

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 kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

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 i certyfikatów 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 2020 roku, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne za okres zakończony 31 grudnia 2020 roku.

Oświadczenie o zgodności

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami 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

Podjęte przez Zarząd Spółki na początku marca 2020 r. działania mające na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się koronawirusa COVID-19 i jego wpływu na działalność całej Grupy Kapitałowej FABRYK MEBLI „FORTE” S.A. są wciąż utrzymywane we wszystkich lokalizacjach Grupy Forte.

Po przestoju wszystkich zakładów Jednostki Dominującej w I połowie 2020 roku, wymuszonym całkowitym zamknięciem rynków zbytu, od czerwca 2020 roku ponownie wznowiono działalność, a od miesiąca lipca do końca grudnia wszystkie fabryki Jednostki Dominującej oraz Grupy FORTE pracowały przy pełnym wykorzystaniu mocy produkcyjnych.

W 2020 r. w Spółkach Grupy Kapitałowej odnotowano przypadki zarażenia COVID 19, jednakże nie wpłynęło to na zakłócenie procesów produkcyjnych i magazynowych w żadnej z istniejących fabryk.

Jesienna fala pandemii COVID-19, która spowodowała w IV kwartale 2020 roku lokalne ograniczenia w poszczególnych krajach, nie wpłynęła negatywnie na działalność Spółki i Grupy. Dopiero grudniowe decyzje poszczególnych krajów, głównie grupy DACH, 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 Spółki i Grupy. W I kwartale 2021 roku Jednostka Dominująca nie wprowadziła całkowitego zatrzymania produkcji. Działania ograniczały się do czasowego obniżania mocy produkcyjnych oraz istotnego zwiększania poziomu zapasów, aby bazując na doświadczeniach z zeszłorocznego lockdown-u, być gotowym na realizację zamówień po ponownym otwarciu rynków.

Przychody zrealizowane przez Jednostkę Dominującą w I kwartale 2021 roku (dane wstępne niebadane) wyniosły 279 MPLN vs 359 MPLN w IV kwartale roku 2020.

Zarząd szacuje, że ograniczenia trzeciej fali pandemii, dzięki wcześniej podjętym działaniom w całej Grupie FORTE będą mniej dotkliwe, niż w ubiegłym roku i że w drugiej połowie roku rynek mebli powróci do normalnego cyklu aktywności

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 si nie skorelowany z wpływem na Jednostkę Dominującą. Wszelkie podejmowane działania w Grupie Forte obowiązują również w FORTE BRAND Sp. z o.o.

5. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości oraz korekty błęd

Sereg nowych Standardów, zmian do Standardów i Interpretacji nie jest jeszcze obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku i nie zostały one zastosowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Poniższe standardy i interpretacje zostały zatwierdzone do stosowania przez UE po 1 stycznia 2021 lub później:

- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe”
- MSSF 17 Umowy Ubezpieczeniowe,
- MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 – zmiany w zakresie reformy IBOR,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”,
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – wyjaśnienia nt. kosztów ujmowanych w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – klasyfikacja zobowiązań jako krótko- i długoterminowe,
- Zmiany do MSSF 16 Leasing - Ulgi w czynszach związane z Covid-19

Standardy oczekujące na zatwierdzenie do stosowania przez UE:

- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz do MSR 28 Jednostki Stowarzyszone - Sprzedaż lub Przekazanie Aktywów Pomędzy Inwestorem a Spółką Stowarzyszoną lub Wspólnym Przedsięwzięciem.
- Zmiany do MSSF 3 Połączenia Przedsięwzięć, MSR 16 Rzeczowe Aktywa Trwałe, MSR 37 Rezerwy, Zobowiązania Warunkowe oraz Aktywa Warunkowe oraz Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2018-2020 .
- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów.

Spółka zamierza zastosować wszystkie zmiany zgodnie z ich datą wejścia w życie. Nie oczekuje się aby powyższe standardy i interpretacje miały istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.

W związku z przejściem Jednostki Dominującej na nowy sposób raportowania (w formacie ESEF), Spółka wprowadziła również zmiany w prezentacji niektórych pozycji sprawozdań finansowych tak, aby były spójne z publikowanym formatem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, do której należy Spółka. Zmiany dotyczyły głównie przegrupowania kapitałów własnych. Zmiany prezentacyjne dotyczą jedynie agregacji szczegółowych pozycji, bez wpływu na sumę bilansową i wynik finansowy. Szczegółowe rozbięcie zagręgowanych pozycji znajduje się w poszczególnych rotach objaśniających do sprawozdania.

W sprawozdaniu bieżącym Spółka zastosowała się do wytycznych MSSF 9 i dokonała weryfikacji dotychczasowego sposobu wyceny posiadanych certyfikatów inwestycyjnych. Spółka w latach ubiegłych wyceniała posiadane certyfikaty inwestycyjne w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Ponieważ certyfikaty inwestycyjne są instrumentem z opcją sprzedaży, nie spełniają definicji instrumentu kapitałowego, zatem powinny być wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Na koniec 2020 roku Spółka posiada jedynie 865 sztuk certyfikatów FIZAN o zaktualizowanej wartości 381 707,20 zł. Szczegóły dotyczące posiadanych certyfikatów prezentuje nota 18.

Wzły zmian na okres porównawczy w podejściu do wyceny certyfikatów inwestycyjnych oraz zmiany prezentacyjne w związku z przejściem Jednostki Dominującej na format sprawozdania zgodny z wytycznymi ESEF, przedstawiają poniższe tabele. Przedstawiono tylko pozycje przekształcone.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Za okres sprawozdawczy zakończony		
	01.01.2019- 31.12.2019 przekształcone	Korekta błędu	01.01.2019- 31.12.2019 zatwierdzone
Przychody finansowe	12 219 313,23	12 212 448,07	6 865,16
Zysk przed opodatkowaniem	31 556 927,59	12 212 448,07	19 344 479,52
Podatek dochodowy	(9 499 300,50)	(2 320 365,13)	(7 178 935,37)
Zysk okresu	22 057 627,09	9 892 082,94	12 165 544,15

Zmiana metody wyceny certyfikatów inwestycyjnych i wprowadzenie jej bezpośrednio do wyniku finansowego Spółki, spowodowało korektę wyniku okresu porównawczego zakończonego 31 grudnia 2019 roku o kwotę 9 892 092,94 zł netto (zwiększenie).

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Za okres sprawozdawczy zakończony		
	01.01.2019- 31.12.2019 przekształcone	Korekta błędu	01.01.2019- 31.12.2019 zatwierdzone
Zysk okresu	22 057 627,09	9 892 082,94	12 165 544,15
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	2 732,00	(12 212 448,07)	12 215 180,07
Pozycje, które w przyszłości nie zostaną zreklasifikowane do rachunku zysków i strat	2 732,00	(12 212 448,07)	12 215 180,07
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	-	(12 212 448,07)	12 212 448,07
Przeszacowanie zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	2 732,00	-	2 732,00
Podatek dochodowy związany ze składnikami innych całkowitych dochodów	0,00	2 320 365,13	(2 320 365,13)
Podatek dochodowy związany ze składnikami innych całkowitych dochodów, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty	0,00	2 320 365,13	(2 320 365,13)
Podatek dochodowy dotyczący wyceny aktywów finansowych	-	2 320 365,13	(2 320 365,13)
Inne całkowite dochody netto	2 732,00	(9 892 082,94)	9 894 814,94
Całkowite dochody ogółem za okres	22 060 359,09	-	22 060 359,09

Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok 2019 skorygowano o wycenę certyfikatów wraz z przypisanym jej podatkiem odroczonym w kwocie 9 892 082,94 zł. Korekta polegała na wyeliminowaniu tej pozycji ze sprawozdania z całkowitych dochodów. Całkowite dochody za okres ogółem nie zmieniły się, ponieważ nastąpiło jedynie przesunięcie wartości z całkowitych dochodów do wyniku netto Spółki.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

	Stan na dzień			
	31 grudnia 2019 przekształcone	Zmiana prezentacyjna agregacja	Korekta błędu	31 grudnia 2019 zatwierdzone
AKTYWA				
Aktywa trwałe	299 488 205,02	-	-	299 488 205,02
Aktywa obrotowe	3 225 385,44	-	-	3 225 385,44
SUMA AKTYWÓW	302 713 590,46	-	-	302 713 590,46
PASYWA				
Kapitał własny	279 780 708,93	-	-	279 780 708,93
Kapitał podstawowy	68 500,00	-	-	68 500,00

Kapitał własny w trakcie rejestracji w KRS	30 000 000,00	-	-	30 000 000,00
Kapitał zapasowy	-	(300 206 144,38)	-	300 206 144,38
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny aktywów finansowych	-	38 795 513,76	23 867 974,84	(62 663 488,60)
Pozostałe kapitały rezerwowe	(38 791 504,76)	(38 791 504,76)	-	-
<i>W tym:</i>				
<i>Wycena certyfikatów inwestycyjnych</i>	(38 795 513,76)	(38 795 513,76)	-	-
<i>Świadczenia emerytalne</i>	4 009,00	4 009,00	-	-
Zyski zatrzymane	288 503 713,69	300 202 135,38	(23 867 974,84)	12 169 553,15
<i>W tym:</i>				
<i>Kapitał zapasowy</i>	300 206 144,38	300 206 144,38	-	-
<i>Wycena certyfikatów inwestycyjnych</i>	(23 867 974,84)	-	(23 867 974,84)	-
<i>Świadczenia emerytalne</i>	-	(4 009,00)	-	4 009,00
<i>Wynik bieżący okresu</i>	12 165 544,15	-	-	12 165 544,15
Zobowiązania długoterminowe	10 556 465,48	-	-	10 556 465,48
Zobowiązania krótkoterminowe	12 376 416,05	-	-	12 376 416,05
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 351 184,11	57 755,72	-	1 283 428,39
Pozostałe rezerwy	-	(57 755,72)	-	57 755,72
Zobowiązania razem	22 932 881,53	-	-	22 932 881,53
SUMA PASYWÓW	302 713 590,46	-	-	302 713 590,46

W pozycjach bilansowych, w wyniku zastosowanej korekty błędu, doszło do przesunięcia pomiędzy pozycjami kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny aktywów finansowych (dotychczasowe ujęcie wyceny), a wynikiem z lat ubiegłych. Wycena certyfikatów odnoszona była od 2017 roku do 2019 roku na kapitał Spółki do wartości 62 663 488,60 zł straty na dzień 31 grudnia 2019 roku. Korekta wymagała reklasifikowania wartości wyceny od 2018 roku (początek obowiązywania MSSF 9) w kwocie 23 867 974,84 zł straty w wynik z lat ubiegłych. Wycena sprzed wyjścia w życie MSSF 9 w kwocie 38 795 513,76 zł straty pozostała w kapitałach rezerwowych i zgodnie nową prezentacją została ujęta w Pozostałych kapitałach rezerwowych. W związku z dostosowaniem raportu jednostki dominującej do wymogów ESEF, zmieniono również prezentację wyceny aktuarialnej świadczeń emerytalnych – przeniesiono z Zysków zatrzymanych do Pozostałych kapitałach rezerwowych. Natomiast pozycję Pozostałe rezerwy włączono do Zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań. Po stronie aktywów Rozliczenia międzyokresowe przeniesiono do pozycji Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Korekty nie miały wpływu na sumy bilansowe Spółki.

	Stan na dzień			
	1 stycznia 2019 przekształcone	Zmiana prezentacyjna agregacja	Korekta błędu	1 stycznia 2019 zatwierdzone
AKTYWA				
Aktywa trwałe	281 214 913,99	-	-	281 214 913,99
Aktywa obrotowe	5 320 159,08	-	-	5 320 159,08
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 799 168,09	32 777,28	-	4 766 390,81
Rozliczenia międzyokresowe	-	(32 777,28)	-	32 777,28
SUMA AKTYWÓW	286 535 073,07	-	-	286 535 073,07
PASYWA				
Kapitał własny	213 720 692,35	-	-	213 720 692,35
Kapitał podstawowy	65 000,00	-	-	65 000,00
Kapitał zapasowy	-	(273 884 599,17)	-	273 884 599,17
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny aktywów finansowych	-	38 795 513,76	33 760 057,77	(72 555 571,53)
Pozostałe kapitały rezerwowe	(38 794 236,76)	(38 794 236,76)	-	-

<i>W tym:</i>				
<i>Wycena certyfikatów inwestycyjnych</i>	(38 795 513,76)	(38 795 513,76)	-	-
<i>Świadczenia emerytalne</i>	1 277,00	1 277,00	-	-
Zyski zatrzymane	252 449 929,11	273 883 322,17	(33 760 057,77)	12 326 664,71
<i>W tym:</i>				
<i>Kapitał zapasowy</i>	273 884 599,17	273 884 599,17	-	-
<i>Wycena certyfikatów inwestycyjnych</i>	(33 760 057,77)	-	(33 760 057,77)	-
<i>Świadczenia emerytalne</i>	-	(1 277,00)	-	1 277,00
<i>Wynik bieżący okresu</i>	12 325 387,71	-	-	12 325 387,71
Zobowiązania długoterminowe	19 445,00	-	-	19 445,00
Zobowiązania krótkoterminowe	72 794 935,72	-	-	72 794 935,72
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 280 935,72	100 312,36	-	2 180 623,36
Pozostałe rezerwy	-	(100 312,36)	-	100 312,36
Zobowiązania razem	72 814 380,72	-	-	72 814 380,72
SUMA PASYWÓW	286 535 073,07	-	-	286 535 073,07

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres sprawozdawczy zakończony		
	01.01.2019- 31.12.2019 przekształcone	Korekta błędu	01.01.2019- 31.12.2019 zatwierdzone
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk okresu	22 057 627,09	9 892 082,94	12 165 544,15
Korekty o pozycje:	321 802,70	(9 892 082,94)	10 213 885,64
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	9 499 300,50	2 320 365,13	7 178 935,37
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	(12 212 448,07)	(12 212 448,07)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 379 429,79	-	22 379 429,79

Korekta błędu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych została zaprezentowana w działalności operacyjnej. W związku z przeniesieniem wyceny do wyniku, zmieniła się pozycja Zysk okresu (wzrost o 9 892 082,94 zł), a także wartość korekt działalności operacyjnej tego okresu w pozycjach podatku wykazanego w rachunku zysków i strat oraz w odrębnie wykazanej pozycji Wycena certyfikatów inwestycyjnych (per saldo - korekta ujemna o 9 892 082,94 zł). Korekta nie miała wpływu na wartości globalne poszczególnych kategorii przepływów pieniężnych sprawozdania.

6. Istotne zasady rachunkowości

6.1. 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 ustalane wg zasad określonych w MSR 36.

Spółka w okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2020 roku nabyła udziały Spółki Kwadrat Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy. W dniu 11 grudnia 2020 roku IPOPEMA 160 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie oraz FORTE BRAND Sp. z o.o. zawarli umowę sprzedaży 4 668 udziałów Kwadrat Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, o łącznej wartości nominalnej 4 668 000,00 zł, stanowiących 81% udziałów w kapitale zakładowym tej Spółki. Cena zbycia 4 668 udziałów została ustalona na 10 883 649,64 zł. W związku z nabyciem przez FORTE BRAND Sp. z o.o. udziałów Kwadrat Sp. z o.o., Spółką pośrednio powiązaną z FORTE BRAND Sp. z o.o., stała się Galeria Kwadrat Sp. z o.o. Kwadrat Sp. z o.o. jest 100% właścicielem Spółki Galeria Kwadrat Sp. z o.o.. Szczegóły dotyczące tego nabycia prezentuje nota 18.

6.2. Przychody

Sprzedż 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 jedyne go 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 ureguowany za sam 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.

W okresie sprawozdawczym w Spółce wystąpiły jedynie przychody z tytułu odsetek od lokat typu OVERNIGHT.

Dywidendy

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

W okresie sprawozdawczym 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 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 i została ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych.

6.3. 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 (szerzej w pkt. 5.4). 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.

6.4. 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.

6.5. 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 aktuarium. 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 podlegały przeniesieniu do rachunku zysków i strat.

6.6. Płatności w formie akcji własnych

W Spółce nie występują.

6.7. Podatki

Podatek bieżący

Zobowiązana należność 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 wykryć 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 odroczone 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 odroczonego podatku dochodowego 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.

6.8. 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 zdanego do użytkowania 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 użytkowania, 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 MSSF 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.

6.9. 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.

6.10. 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 środek pieniężny.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakońzonego 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. 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 aportu majątku do Spółki w 2015 roku. Spółka corocznie dokonuje testu na utratę wartości znaku.

Szczegółowe informacje w tym zakresie wraz z metodą weryfikacji utraty wartości prezentuje nota 16.

6.11. 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 o ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przez uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe szacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują 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.

6.12. 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 o dokonaniu 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 22. niniejszego sprawozdania.

6.13. Zapasy

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

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

6.14. 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.

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego nie posiada już instrumentów wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

Wycena instrumentów finansowych zabezpieczających

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

6.15. 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.

Najistotniejszą pozycją aktywów finansowych, poza środkami pieniężnymi, w sprawozdaniu finansowym Spółki są obecnie udziały w Spółce Kwadrat Sp. z o.o.. W skład pozycji aktywów finansowych Spółki wchodzi także certyfikaty inwestycyjne, pozostałe do sprzedaży i umorzeniu tych aktywów w okresie sprawozdawczym.

Posiadane certyfikaty inwestycyjne są wyceniane na moment bilansowy do wartości godziwej ze skutkiem w wyniku finansowym prezentowanym w rachunku zysków i strat Spółki.

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 dotyczą czasowy 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.

6.16. 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 ze zobowiązaniem.

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

Do **zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy** klasyfikuje się pochodne instrumenty finansowe, które nie stanowią instrumentu zabezpieczającego w rachunkowości zabezpieczeń. Instrumenty te stanowią zabezpieczenie w sensie ekonomicznym. Do tej kategorii zalicza się również te instrumenty pochodne, w stosunku do których unieważniono powiązanie zabezpieczające. 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.

6.17. 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.

7. Informacje dotyczące segmentów działalności

Spółka nie wydziela segmentów operacyjnych w rozumieniu MSSF 8.

8. Przychody i koszty

8.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	Za okres sprawozdawczy zakończony	
	31.12.2020	31.12.2019
Przychody z tytułu opłaty licencyjnej	21 555 411,43	21 999 828,88
Przychody ze sprzedaży usług marketingowych	617 074,55	703 130,92
Przychody z tytułu najmu	4 193 919,85	4 005 233,87
Przychody netto ze sprzedaży, razem	26 366 405,83	26 708 193,67
- w tym od jednostek powiązanych	22 520 591,89	23 102 924,81

Informacje o wiodących klientach

Najistotniejszą pozycją w przychodach Spółki jest przychód z tytułu dzierżawy własności intelektualnej w postaci znaku towarowego FORTE, uzyskiwany od jednego 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, Przemysłu oraz w Krakowie. Największe przychody Spółka czerpie z najmu w Obiekcie we Wrocławiu. Przychody z najmu od najemców JYSK Sp. z o.o. oraz HEXAGONES Sp. z o.o. przekroczyły 10% wartości przychodów z najmu ogółem.

8.2. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Za okres sprawozdawczy zakończony	
	31.12.2020	31.12.2019
Dotacje rządowe	96 167,96	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	734 209,00
Pozostałe	2 852,86	396,26
Pozostałe przychody operacyjne, razem	99 020,82	734 605,26

W okresie sprawozdawczym 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.

8.3. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Za okres sprawozdawczy zakończony	
	31.12.2020	31.12.2019
Przeszacowanie nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży	882 540,00	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	133 338,50	-
Spisana inwestycja zaniechana	25 716,67	-
Koszty świadczeń pracowniczych	4 159,00	4 261,00
Amortyzacja wartości firmy	651,19	781,45
Pozostałe	822,98	15,41
Pozostałe koszty operacyjne, razem	1 047 228,34	5 057,86

Zarząd Spółki zdecydował o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Robotniczej we Wrocławiu o wartości bilansowej 5 782 540,00 zł. W związku z tym dokonano odpisu wartości nieruchomości do jego wartości godziwej (ustalonej ceny zbycia). Przeszacowanie w kwocie 882 540,00 zł ujęto w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

8.4. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Za okres sprawozdawczy zakończony		
	31.12.2020	31.12.2019 przekształcone	31.12.2019 dane zatwierdzone
Aktualizacja wartości certyfikatów inwestycyjnych	-	12 212 448,07	-
Odsetki od środków pieniężnych - lokaty overnight	1 795,17	6 865,16	6 865,16
Odsetki od środków pieniężnych - lokaty poniżej 3 miesięcy	-	-	-
Pozostałe	-	-	-
Przychody finansowe, razem	1 795,17	12 219 313,23	6 865,16

W okresie porównawczym Spółka dokonała reklasyfikacji wyceny certyfikatów inwestycyjnych z pozycji kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny aktywów finansowych do wyniku finansowego okresu. Wycenę dotyczącą roku 2019 ujęto w pozycji przychodów finansowych w wartości 12 212 448,07 zł.

Spółka obecnie nie inwestuje środków w lokaty poniżej 3 miesięcy.

8.5. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Za okres sprawozdawczy zakończony	
	31.12.2020	31.12.2019
Wynik na sprzedaży i umorzeniu certyfikatów inwestycyjnych	20 224 467,74	-
Bieżąca wycena certyfikatów inwestycyjnych	57 842,55	-
Odsetki od kredytów, pożyczek i leasingu	391 161,12	2 133 383,82
Poręczenie kredytu	60 541,74	290 726,63
Pozostałe	3 449,96	539,62
<i>W tym</i>		
<i>odsetki zapłacone od zobowiązań</i>	3 353,35	103,02
<i>różnice kursowe netto</i>	96,61	45,56
Koszty finansowe, razem	20 737 463,11	2 424 650,07

Na dzień 11 grudnia 2020 roku Spółka zbyła certyfikaty serii A i częściowo serii B za kwotę 72 104 703,12 zł. W dniu 15 grudnia 2020 roku dokonano również umorzenia certyfikatów serii D na kwotę 12 725 440,76 zł. Wynik na sprzedaży i umorzeniu certyfikatów Spółka ujęła w ciężar kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka dokonała aktualizacji wyceny posiadanych jeszcze certyfikatów FIZAN serii B i C do ich wartości godziwej. Skutki wyceny na dzień 31 grudnia 2020 roku w kwocie 57 842,55 zł odniesiono w koszty finansowe okresu sprawozdawczego.

8.6. Koszty według rodzajów

Koszty według rodzajów	Za okres sprawozdawczy zakończony	
	31.12.2020	31.12.2019
Amortyzacja	23 782,97	25 083,46
Zużycie materiałów i energii	718 218,83	707 025,66
Usługi doradcze	159 130,55	428 592,69
Usługi ochrony mienia	337 005,92	292 706,80
Usługi reklamowe	433 177,28	345 493,51
Organizacja targów	799 865,97	829 775,85
Usługi obce pozostałe	252 409,96	260 054,92
Podatki i opłaty	1 008 153,59	1 000 286,22
Wynagrodzenia	1 131 183,07	1 316 770,47
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	272 094,69	263 251,01
Czynsze	105 244,52	107 530,39
Ubezpieczenia mienia	42 514,03	44 925,28
Odpis ZFŚS	38 520,15	33 123,74
Pozostałe koszty rodzajowe	20 391,32	20 856,64
Koszty działalności operacyjnej	5 341 692,85	5 675 476,64
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(262 865,70)	(551 057,56)
Koszt wytworzenia sprzedanych usług	5 078 827,15	5 124 419,08

8.7. Koszty amortyzacji ujęte w rachunku zysków i strat

Koszty amortyzacji w rachunku zysków i strat	Za okres sprawozdawczy zakończony	
	31.12.2020	31.12.2019
Koszty amortyzacji ujęte w:		
Koszcie własnym sprzedaży	23 782,97	25 083,46
	23 782,97	25 083,46

8.8. Koszty świadczeń pracowniczych

Koszty świadczeń pracowniczych	Za okres sprawozdawczy zakończony	
	31.12.2020	31.12.2019
Koszty świadczeń pracowniczych ujęte w:		
Koszcie własnym sprzedaży	1 370 877,76	1 547 225,48
Kosztach ogólnego zarządu	32 400,00	32 796,00
	1 403 277,76	1 580 021,48

W okresie sprawozdawczym Spółka otrzymała dotację z tytułu dopłaty do wynagrodzeń pracowników objętych przerwami ekonomicznymi i obniżonym wymiarem czasu pracy w okresie obostrzeń spowodowanych pandemią COVID-19. Informacje na temat otrzymanej dotacji zostały opisane w notcie 8.2.

9. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku (wraz z okresem przekształconym) przedstawiają się następująco:

	Za okres sprawozdawczy zakończony		
	31.12.2020	31.12.2019 przekształcone	31.12.2019 dane zatwierdzone
Bieżący podatek dochodowy	29 071,33	-	-
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	29 071,33	-	-
Odroczony podatek dochodowy	5 605 027,25	9 499 300,50	7 178 935,37
Związany ze stratą podatkową	-	-	-
Rozwiązanie aktywa niemożliwego do odliczenia	5 286 019,66	2 663 350,58	2 663 350,58
Związany z korektą błędu wyceny certyfikatów inwestycyjnych	59 291,72	2 320 365,13	-
Związany z wynikiem na sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych	(3 842 648,87)	-	-
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	4 102 364,74	4 515 584,79	4 515 584,79
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	5 634 098,58	9 499 300,50	7 178 935,37

9.1. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku i 1 stycznia 2020 roku przedstawia się następująco:

	Za okres sprawozdawczy zakończony		
	31.12.2020	31.12.2019 przekształcone	31.12.2019 dane zatwierdzone
Strata/zysk przed opodatkowaniem	(659 162,48)	31 556 927,59	19 344 479,52
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2019: 19%)	(125 240,87)	5 995 816,24	3 675 451,11
Korekty dotyczące podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-	-
Nieujęte straty podatkowe	5 746 728,56	829 688,83	829 688,83
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	16 961,80	13 576,34	13 576,34
Spisane straty podatkowe	-	2 663 350,58	2 663 350,58
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	-	-	-
Różnice przejściowe z lat ubiegłych	-	-	-
Pozostałe	(4 350,91)	(3 131,49)	(3 131,49)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	5 634 098,58	9 499 300,50	7 178 935,37
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	5 634 098,58	9 499 300,50	7 178 935,37
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	-	-	-
	(6 293 261,06)	22 057 627,09	7 178 935,37

9.2. Odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Odroczony podatek dochodowy		Bilans		Rachunek zysków i strat	
		Stan na dzień		Za okres sprawozdawczy zakończony	
Pozycja bilansu	Tytuł różnicy przejściowej	31.12.2020	31.12.2019 <i>przekształcone</i>	31.12.2020	31.12.2019 <i>przekształcone</i>
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	33 505,79	35 209,11	(1 703,32)	42 814,68
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zobowiązania z tyt. RMK	489,63	8 085,96	(7 596,33)	27 145,11
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Odsetki naliczone	(2 313,30)	-	(2 313,31)	-
Rezerwa na świadczenia po okresie zatrudnienia	Rezerwy na odprawy emerytalne	(1 376,55)	(1 395,93)	19,38	(809,59)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		30 305,56	41 899,14	(11 593,58)	69 150,20
Różnica wartości podatkowej i bilansowej nieruchomości		651 637,99	667 455,37	(15 817,38)	316 658,89
Różnica wartości podatkowej i bilansowej znaku towarowego FORTE		21 337 174,45	17 207 398,75	4 129 775,70	4 129 775,70
Podatek odroczonego z tyt. straty podatkowej		(940 294,83)	(940 294,83)	-	2 663 350,58
<i>w tym rozwiązanie aktywa</i>		<i>2 663 350,58</i>	<i>2 663 350,58</i>	-	<i>2 663 350,58</i>
Aktualizacja wyceny aktywów finansowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		-	(14 698 843,00)	14 698 843,00	2 320 365,13
Strata podatkowa na certyfikatach inwestycyjnych		(13 196 180,49)	-	(13 196 180,49)	-
<i>w tym rozwiązanie aktywa</i>		<i>5 286 019,66</i>	-	<i>5 286 019,66</i>	-
Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego, ogółem		7 882 642,68	2 277 615,43	5 605 027,25	9 499 300,50

Podatek odroczonego w wysokości 2 320 365,13 zł w okresie porównawczym zakończonym 31 grudnia 2019 roku dotyczący wyceny certyfikatów FIZAN został odniesiony w wynik finansowy Spółki - w związku ze zmianą podejścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych i ujmowania jej w wyniku okresu, a nie w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Ze względu na specyfikę poszczególnych pozycji bilansowych, Spółka nie oczekuje całkowitego rozliczenia w ciągu roku podatkowego 2021 następujących pozycji podatku odroczonego:

- podatku odroczonego (rezerwy) z tytułu różnicy wartości podatkowej i bilansowej nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 651 637,99 zł
- podatku odroczonego (rezerwy) z tytułu różnicy wartości podatkowej i bilansowej znaku towarowego w kwocie 21 337 174,45 zł.

Rozliczenie rezerwy na podatek odroczonego od ww. pozycji nastąpi w chwili ewentualnego zbycia aktywów (nieruchomości oraz znaku towarowego), co jest planowane w najbliższej przyszłości jedynie w odniesieniu do nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Robotniczej.

W 2020 Spółka rozwiązała rezerwę na podatek dochodowy w kwocie 5 286 019,66 zł utworzoną z tytułu zbycia certyfikatów inwestycyjnych jako niemożliwą do odliczenia, zgodnie z przeprowadzoną projekcją rozliczenia straty w kolejnych latach. W 2019 roku natomiast Spółka podjęła decyzję o rozwiązaniu części aktywa na stratę podatkową za lata 2016 – 2018 w wysokości 2 663 350,58 zł.

10. Rozliczenia podatkowe

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie obowiązujących przepisów podatkowych. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym. Spółka nie prowadzi działalności w Specjalnej Strefie Ekonomicznej, co różnicowałoby zasady określania obciążeń podatkowych w stosunku do przepisów ogólnych w tym zakresie. Rok podatkowy jak i bilansowy pokrywają się z rokiem kalendarzowym.

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 2020 roku, która wynosi 23 604,38 zł (w okresie porównawczym nadwyżka aktywów wyniosła 11 744,07 zł).

Tabela poniżej przedstawia analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

	31.12.2020	31.12.2019
Środki pieniężne	47 413,66	27 898,26
Zobowiązania z tytułu Funduszu	(23 809,28)	(16 154,19)
Saldo po skompensowaniu	23 604,38	11 744,07
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	38 520,15	33 123,74

12. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 8 czerwca 2020 roku została podjęta decyzja o przeznaczeniu całości zysku netto Spółki za rok obrotowy 2019 w wysokości 12 165 544,15 zł na kapitał zapasowy.

13. Leasing

13.1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu – Spółka jako leasingobiorca

Spółka posiada środki trwałe w leasingu, a wartość zobowiązań z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 6 344,56 zł i dotyczy środków transportu. W okresie porównawczym zakończonym 31 grudnia 2019 roku zobowiązań z tytułu leasingu wyniosła 27 818,99 zł i również dotyczyła środków transportu.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku przyszłe minimalne opłaty leasingowe przedstawiają się następująco:

	Minimalne opłaty leasingowe	
	31.12.2020	31.12.2019
W okresie 1 roku	6 344,56	22 209,70
W okresie od 1 do 2 lat	-	5 609,29
W okresie od 2 do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	6 344,56	27 818,99
Minus koszty finansowe	-	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	27 818,99	27 818,99
krótkoterminowe	6 344,56	22 209,70
długoterminowe	-	5 609,29

Całkowita kwota płatności dokonanych z tytułu leasingu w 2020 roku wyniosła: 21 307,02 zł (w okresie porównawczym 2019 roku 16 872,42 zł).

13.2. Należności z tytułu leasingu – Spółka jako leasingodawca

Spółka posiadała w roku sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2020 roku umowy leasingu dotyczące najmu lokali handlowych w obiekcie we Wrocławiu przy ul. Brücknera 25-43 i Robotniczej 54 oraz w Przemysłu przy ul. Bakończyckiej 7 jak również w Krakowie przy ul. Aleksandry 11.

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

Najdłuższa umowa na czas określony zawarta została do 31.05.2023 roku.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku przyszłe należności z tytułu minimalnych opłat leasingowych wynikających z umów nieodwoływalnego leasingu operacyjnego przedstawiają się następująco:

	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019
W okresie 1 roku	4 155 873,28	4 008 811,90
W okresie od 1 do 5 lat	1 328 316,67	4 140 195,74
Powyżej 5 lat	-	843 666,96
Przyszłe należności z tytułu minimalnych opłat leasingowych, ogółem	5 484 189,95	8 992 674,60

W analizie uwzględniono plany Zarządu odnośnie sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Robotniczej. Do oszacowania przyszłych należności przyjęto, że sprzedaż nastąpi zgodnie z maksymalnym terminem, określonym w umowie przedwstępnej sprzedaży, tj. do końca sierpnia 2021 roku.

14. Świadczenia pracownicze

14.1. 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 aktuarialną od 2017 roku 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 aktuarium na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania są następujące:

	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019
Stopa dyskontowa (%)	1,2%	2,1%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	2,5%	2,5%
Wskaźnik rotacji pracowników	8,6%	8,9%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3,5%	3,5%

	Zmiana stanu	
	2020	2019
Rezerwa na świadczenia emerytalne i rentowe		
Stan na 1 stycznia	20 974,00	19 445,00
Koszty odsetkowe	440,00	506,00
Koszty bieżącego zatrudnienia	3 719,00	3 755,00
Koszty przeszłego zatrudnienia i ograniczenia programu świadczeń	-	-
Wypłacone świadczenia	-	-
Aktuarialny zysk/(strata) ze zmian założeń demograficznych	25,00	(3,00)
Aktuarialny zysk/(strata) ze zmian założeń ekonomicznych	2 486,00	1 219,00
Aktuarialny zysk/(strata) z różnic pomiędzy założeniami a realizacją	(2 374,00)	(3 948,00)
Zyski/straty z rozliczenia programu świadczeń	-	-
Stan na 31 grudnia	25 270,00	20 974,00
W tym:		
długoterminowa	25 270,00	20 974,00
krótkoterminowa	-	-

Kwoty ujmowane w całkowitych dochodach:

	2020	2019
Koszty świadczeń:		
Koszty bieżącego zatrudnienia	3 719,00	3 755,00

	2020	2019
Koszt odsetkowy	440,00	506,00
Koszty przeszłego zatrudnienia	-	-
Składniki kosztów programu ujęte w wyniku finansowym:	4 159,00	4 261,00
Aktuarialny zysk/(strata) ze zmian założeń demograficznych	25,00	(3,00)
Aktuarialny zysk/(strata) ze zmian założeń ekonomicznych	2 486,00	1 219,00
Aktuarialny zysk/(strata) z różnic pomiędzy założeniami a realizacją	(2 374,00)	(3 948,00)
Bieżące składniki kosztów programu ujęte w kapitałach własnych	137,00	(2 732,00)
Odroczony podatek dotyczący świadczeń	(4 801,30)	(3 985,06)
Łączna kwota kosztów programu ujęta w kapitałach	137,00	2 732,00
Razem koszty roku:	4 296,00	1 529,00

Zgodnie z MSR 19 poniżej zaprezentowano wrażliwość zobowiązań na zmiany stopy dyskontowej i stopy wzrostu wynagrodzeń. Przyjęto wzrost i spadek stóp o 0,5%.

Założenia	% zmiana	Wpływ na rezerwę na świadczenia emerytalne i rentowe
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)

Wycena została sporządzona przy zastosowaniu metody prognozowanego kosztu jednostkowego.

15. Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019
Grunty	-	-
Budynki i budowle	-	-
Urządzenia techniczne i maszyny	53 307,22	-
Środki transportu	5 537,54	27 687,73
Pozostałe środki trwałe	3 960,00	5 280,00
Środki trwałe w budowie	-	-
Razem	62 804,76	32 967,73

	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2020 roku	-	-	-	27 687,73	5 280,00	-	32 967,73
Zwiększenia stanu	-	-	53 620,00	-	-	-	53 620,00
<i>W tym wartość netto aktywa z tyt. prawa do użytkowania</i>	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	(4 282,00)	-	-	-	(4 282,00)
<i>likwidacja</i>	-	-	(4 282,00)	-	-	-	(4 282,00)
<i>sprzedaż</i>	-	-	-	-	-	-	-
Eliminacja umorzenia wskutek likwidacji składników majątku	-	-	4 282,00	-	-	-	4 282,00
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	(312,78)	(22 150,17)	(1 320,00)	-	(23 782,97)
<i>W tym wartość netto aktywa z tyt. prawa do użytkowania</i>	-	-	-	(22 150,17)	-	-	(22 150,17)

Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 roku	-	-	53 307,22	5 537,54	3 960,00	-	62 804,76
<i>W tym wartość netto aktywa z tyt. prawa do użytkowania</i>	-	-	-	5 537,54	-	-	5 537,54
Na dzień 1 stycznia 2020 roku							
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 na dzień 1 stycznia 2020 roku	-	-	-	27 687,73	5 280,00	-	32 967,73
Na dzień 31 grudnia 2020 roku							
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 na dzień 31 grudnia 2020 roku	-	-	53 307,22	5 537,54	3 960,00	-	62 804,76

	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2019 roku	-	-	371,93	6 778,89	6 600,00	-	13 750,82
Zwiększenia stanu	-	-	-	44 300,37	-	-	44 300,37
<i>W tym wartość netto aktywa z tyt. prawa do użytkowania</i>	-	-	-	44 300,37	-	-	44 300,37
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	(371,93)	(23 391,53)	(1 320,00)	-	(25 083,46)
<i>W tym wartość netto aktywa z tyt. prawa do użytkowania</i>	-	-	-	(16 612,64)	-	-	(16 612,64)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	-	-	-	27 687,73	5 280,00	-	32 967,73
<i>W tym wartość netto aktywa z tyt. prawa do użytkowania</i>	-	-	-	27 687,73	-	-	27 687,73
Na dzień 1 stycznia 2019 roku							
Wartość brutto	-	-	60 681,25	24 595,60	-	-	85 276,85
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	-	(60 309,32)	(24 595,60)	-	-	(84 904,92)
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2019 roku	-	-	371,93	-	-	-	371,93
Na dzień 31 grudnia 2019 roku							
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 na dzień 31 grudnia 2019 roku	-	-	-	27 687,73	5 280,00	-	32 967,73

Rzeczowe aktywa trwałe Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku osiągnęły wartość 62 804,76 zł (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 32 967,73 zł). Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiadała rzeczowych aktywów trwałych zakwalifikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (na dzień 31 grudnia 2019 roku: brak).

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

Środki trwałe nie stanowiły bezpośrednio przedmiotu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego Spółki w ING Banku Śląskim S.A., jaki spółka zaciągnęła w dniu 16 grudnia 2016 roku. Wchodzą one jednak w skład wyposażenia obiektów Spółki zaliczanych do nieruchomości inwestycyjnych. Na nieruchomościach inwestycyjnych Spółki została ustanowiona hipoteka łączna do kwoty 174 600 000 zł jako zabezpieczenie kredytu.

Spółka w dniu 1 października 2020 roku dokonała całkowitej spłaty kredytu. Bank w dniu 2 października 2020 roku, w Oświadczeniu o zwolnieniu zabezpieczeń umowy kredytowej, zwolnił wszystkie zabezpieczenia ustanowione w umowie i potwierdził ich wygaśnięcie.

Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiadała zobowiązań inwestycyjnych.

Kupno i sprzedaż

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 roku Spółka poniosła nakłady na nabycie środków trwałych w grupie maszyn i urządzeń o wartości 53 620,00 zł (w okresie porównawczym zakończonym 31 grudnia 2019: 44 300,00 zł). Spółka zainwestowała w zakup kotła grzewczego w obiekcie położonym w Przemysłu na ul. Bakończyckiej. Dotychczas użytkowany kocioł został zlikwidowany (wartość końcowa 4 282,00 zł). Spółka nie dokonywała sprzedaży środków trwałych (w okresie porównawczym zakończonym 31 grudnia 2019: Brak).

16. Wartości niematerialne

	Stan na dzień 31.12.2020	31.12.2019
Wartość firmy	-	651,19
Pozostałe wartości niematerialne – znak towarowy FORTE	152 104 000,00	152 104 000,00
Razem	152 104 000,00	152 104 651,19

	Wartość firmy	Pozostałe wartości niematerialne – znak towarowy FORTE	Ogółem
Wartość netto na 1 stycznia 2020 roku	651,19	152 104 000,00	152 104 651,19
Zwiększenia stanu	-	-	-
Zmniejszenie stanu	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	(651,19)	-	(651,19)
Eliminacja umorzenia wskutek zbycia / likwidacji	-	-	-
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 roku	-	152 104 000,00	152 104 000,00
Na dzień 1 stycznia 2020 roku			
Wartość brutto	3 907,23	152 104 000,00	152 107 907,23
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(3 256,04)	-	(3 256,04)
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2020 roku	651,19	152 104 000,00	152 104 651,19
Na dzień 31 grudnia 2020 roku			
Wartość brutto	3 907,23	152 104 000,00	152 107 907,23
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(3 907,23)	-	(3 907,23)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2020 roku	-	152 104 000,00	152 104 000,00

	Wartość firmy	Pozostałe wartości niematerialne – znak towarowy FORTE	Ogółem
Wartość netto na 1 stycznia 2019 roku	1 432,64	152 104 000,00	152 105 432,64
Odpis amortyzacyjny za okres	(781,45)	-	(781,45)
Eliminacja umorzenia wskutek zbycia / likwidacji	-	-	-
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	651,19	152 104 000,00	152 104 651,19
Na dzień 1 stycznia 2019 roku			
Wartość brutto	3 907,23	152 104 000,00	152 107 907,23
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(2 474,59)	-	(2 474,59)
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2019 roku	1 432,64	152 104 000,00	152 105 432,64
Na dzień 31 grudnia 2019 roku			
Wartość brutto	3 907,23	152 104 000,00	152 107 907,23
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(3 256,14)	-	(3 256,04)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019 roku	651,19	152 104 000,00	152 104 651,19

Wartości niematerialne Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku osiągnęły wartość 152 104 000,00 zł (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 152 104 651,19 zł). Wartości niematerialne zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły.

Głównym składnikiem pozycji wartości niematerialnych Spółki jest nabyte w 2015 roku prawo własności do znaku towarowego FORTE o wartości 152 104 000,00 zł.. W okresie sprawozdawczym Spółka całkowicie umorzyła wartość firmy, powstałą w 2015 roku w wyniku umowy datio in solutum i aportu majątku do Spółki.

Opis zabezpieczeń ustanowionych na wartościach niematerialnych:

W związku z zaciągniętym przez Spółkę w dniu 16 grudnia 2016 roku kredytem inwestycyjnym na nabycie certyfikatów inwestycyjnych FIZAN, na prawie ochronnym do znaku słowno – graficznego FORTE ustanowiono zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 174 600 000,00 zł.

Spółka w okresie sprawozdawczym dokonała całkowitej spłaty kredytu. Bank w dniu 2 października 2020 roku, w Oświadczeniu o zwolnieniu zabezpieczeń umowy kredytowej, zwolnił wszystkie zabezpieczenia ustanowione w umowie i potwierdził ich wygaśnięcie.

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 – 8,30%

Stopa dyskonta – 9,46% - 9,57% w okresie projekcji (9,94% - 10,63% w okresie porównawczym)

Stopa podatku dochodowego – 19%

Okres projekcji finansowych - od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2024 roku plus szacunek wartości rezydualnej.

Dla prognozy przychodów ze sprzedaży pod marką FORTE przyjęto 6% 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 2024 roku.

17. 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:

	Za okres sprawozdawczy zakończony	
	31.12.2020	31.12.2019
Przychody z tytułu czynszu z nieruchomości inwestycyjnej	4 193 919,85	4 005 233,87
Koszty z tytułu napraw i konserwacji w tym:	57 234,39	50 512,06

<i>koszty, które przynosiły przychody czynszowe w okresie</i>	57 234,39	50 512,06
<i>koszty, które nie przynosiły przychodów czynszowych w okresie</i>	-	-

Na dzień bilansowy w skład nieruchomości inwestycyjnych Spółki wchodzi: centrum handlowe we Wrocławiu, nieruchomość w Przemysłu, lokal w Krakowie oraz grunty zlokalizowane w Sokółce.

	Zmiana wartości godziwej	
	31.12.2020	31.12.2019
Bilans otwarcia na początek okresu sprawozdawczego	54 780 422,67	54 043 213,67
- nakłady na modernizację	184 954,50	-
- przeklasyfikowanie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(4 900 000,00)	-
- przeszacowanie do wartości godziwej nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży	(882 540,00)	-
- przeszacowanie do wartości godziwej zgodnie z operatem	(133 338,50)	734 209,00
- nakłady na przyszłe inwestycje	-	3 000,00
- spisanie nakładów na inwestycje zaniechane	(25 716,67)	-
Bilans zamknięcia na koniec okresu sprawozdawczego	49 023 782,00	54 780 422,67

Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są odpowiednio w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Zarząd Spółki zdecydował o przeznaczaniu do sprzedaży w 2021 roku kompleksu hal magazynowych, położonych we Wrocławiu przy ul. Robotniczej 54. Wartość bilansowa tej nieruchomości wynosiła 5 782 540,00 zł. W związku z tym dokonano odpisu wartości nieruchomości do jej wartości godziwej określonej w umowie przedwstępnej sprzedaży (4 900 000,00 zł) i ujęto przeszacowanie w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych w kwocie 882 540,00 zł. Wartość godziwą nieruchomości przeznaczoną do sprzedaży zaprezentowano w bilansie w pozycji Aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz w notcie nr 22 do niniejszego sprawozdania.

Spółka nie posiada zobowiązań umownych dotyczących zakupu, budowy lub zagospodarowania nieruchomości inwestycyjnej, a także napraw, konserwacji i ulepszeń.

Hierarchia wartości godziwej

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2020 roku, jak i 31 grudnia 2019 roku, została potwierdzona przez niezależnych rzeczoznawców w operatach szacunkowych i klauzulach utrzymujących wartość poprzednich operatów, sporządzonych na dzień:

- 21 grudnia 2020 roku – klauzula potwierdzająca aktualność operatu z dnia 20 grudnia 2019 - nieruchomość położona w Przemysłu, ul. Bakończycka 7 - metoda porównywania parami,
- 30 grudnia 2020 roku - klauzula potwierdzająca aktualność operatu z dnia 30 grudnia 2019 - nieruchomość położona we Wrocławiu przy ul. Brücknera - metoda porównywania parami,
- 30 grudnia 2020 roku – operat szacunkowy - nieruchomość położona w Krakowie przy ul. Aleksandry 11 (na koniec 2019 roku – operat szacunkowy z 30 grudnia 2019 roku) - podejście dochodowe, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej
- 10 stycznia 2021 roku – operat szacunkowy - Grunty położone w Sokółce (na koniec 2019 roku - operat szacunkowy z 10 grudnia 2019 roku) - metodą porównawczą.

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

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Wartość godziwa na dzień 31.12.2020	Wartość godziwa na dzień 31.12.2019
Nieruchomość we Wrocławiu, ul. Brücknera	-	-	31 490 974,00	31 490 974,00	31 490 974,00
Nieruchomość w Przemysłu	-	-	14 902 645,00	14 902 645,00	14 902 645,00
Nieruchomość w Krakowie	-	-	1 386 932,00	1 386 932,00	1 385 400,00
Grunty w Sokółce	-	-	1 243 231,00	1 243 231,00	1 193 147,00
			49 023 782,00	49 023 782,00	48 972 166,00

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. Okres obowiązywania operatów został oznaczony na 12 kolejnych miesięcy.

Opis zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych:

W dniu 16 grudnia 2016 roku Spółka zaciągnęła w ING Bank Śląski S.A. kredyt na nabycie certyfikatów inwestycyjnych FIZAN w wysokości 141 142 500,00 zł.

W związku z tym na nieruchomościach inwestycyjnych Spółki została ustanowiona hipoteka łączna do kwoty 174.600.000 zł na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności budynków i urządzeń stanowiących nieruchomości położone: we Wrocławiu przy ul. Brücknera, ul. Robotniczej; w Przemysłu przy ul. Bakończyckiej, na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu użytkowego położonym w Krakowie przy ul. Aleksandry.

Spółka w dniu 1 października 2020 roku dokonała całkowitej spłaty kredytu. Bank w dniu 2 października 2020 roku, w Oświadczeniu o zwolnieniu zabezpieczeń umowy kredytowej, zwolnił wszystkie zabezpieczenia ustanowione w umowie i potwierdził ich wygaśnięcie.

18. Długoterminowe aktywa finansowe

Inwestycje w jednostkach zależnych	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019
Nabycie udziałów w jednostce zależnej	10 883 649,64	-
	10 883 649,64	-

W dniu 11 grudnia 2020 roku IPOPEMA 160 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie oraz FORTE BRAND Sp. z o.o. zawarli umowę sprzedaży 4 668 udziałów Kwadrat Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, o łącznej wartości nominalnej 4 668 000,00 zł, stanowiących 81% udziałów w kapitale zakładowym tej Spółki. Cena nabycia 4 668 udziałów została ustalona na 10 883 649,64 zł.

Jednocześnie w tym samym dniu FORTE BRAND Sp. z o.o. jako uczestnik FIZAN, złożyło do TFI żądanie wykupu certyfikatów inwestycyjnych. Zdecydowano o wykupie 156 654 certyfikatów inwestycyjnych serii A i B, wyceniając transakcję na wartość łączną w wysokości 72 104 703,12 zł.

Strony zawartej umowy zdecydowały o dokonaniu potrącenia wzajemnych wierzytelności (certyfikatów w łącznej wartości 72 104 703,12 zł i udziałów KWADRAT Sp. z o.o. w łącznej wartości 10 883 649,64 zł), do wysokości wierzytelności niższej, to jest do kwoty 10 883 649,64 zł. Pozostała, niespłacona w wyniku potrącenia część wierzytelności nabywcy certyfikatów w kwocie 61 221 053,48 zł została spłacona na rzecz FORTE BRAND Sp. z o.o. przez FIZAN w dniu 21 grudnia 2020 roku.

Zmiany jakie zaszły w trakcie okresu sprawozdawczego zakończonego 31 grudnia 2020 roku na pozycji certyfikatów inwestycyjnych prezentuje poniższa tabela:

Inne długoterminowe aktywa finansowe	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019
Bilans otwarcia na początek okresu sprawozdawczego	92 570 163,43	67 830 831,78
Nabycie certyfikatów inwestycyjnych FIZAN serii D	198 557,18	12 526 883,58
Wykup przez FIZAN certyfikatów serii A i B wg ceny nabycia	(156 654 000,00)	-
Wycofanie wyceny certyfikatów sprzedanych	77 050 269,90	-
Umorzenie certyfikatów serii D	(12 725 440,76)	-
Aktualizacja bieżącej wartości posiadanych certyfikatów	(57 842,55)	12 212 448,07
	381 707,20	92 570 163,43

Na dzień 1 stycznia 2020 roku Spółka posiadała certyfikaty inwestycyjne o wartości zaktualizowanej 92 570 163,43 zł.

W dniu 27 lipca 2020 roku Spółka nabyła certyfikaty serii D o wartości 198 557,18 zł.

W wyniku wyżej wspomnianej transakcji wzajemnej z IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna w dniu 11 grudnia 2020 roku, Spółka zbyła certyfikaty serii A i częściowo serii B za kwotę 72 104 703,12 zł. Wynik na sprzedaży Spółka ujęła w ciężar kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

W dniu 15 grudnia 2020 roku Zarząd IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna podjął uchwałę o umorzeniu 296 354 nieopłaconych w całości certyfikatów inwestycyjnych serii D wyemitowanych przez Fundusz, a przydzielonych FORTE BRAND Sp. z o.o.. Wartość umorzonych certyfikatów w kwocie 12 725 440,76 zł została ujęta w Spółce w kosztach finansowych okresu sprawozdawczego.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka dokonała aktualizacji wyceny posiadanych jeszcze certyfikatów FIZAN serii B i C do ich wartości godziwej. Skutki wyceny na dzień 31 grudnia 2020 roku w kwocie 57 842,55 zł odniesiono w koszty finansowe okresu sprawozdawczego.

Opis zabezpieczeń ustanowionych na długoterminowych aktywach finansowych:

Posiadane przez Spółkę certyfikaty inwestycyjne zostały objęte zastawem finansowym na rzecz ING Bank Śląski S.A. do najwyższej sumy zabezpieczenia 174 600 000,00 zł i stanowiły zabezpieczenie spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółkę na nabycie tychże certyfikatów. W dniu 1 października 2020 roku Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu, w związku z czym ING Bank Śląski S.A. w stosownej umowie zwolnił Spółkę z zabezpieczenia na certyfikatach.

19. Zapasy

	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019
Materiały (w wartości netto)	72 829,77	77 773,14
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	72 829,77	77 773,14

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 roku Spółka posiada jedynie zapas materiałów w postaci węgla opałowego na potrzeby ogrzewania obiektu w Przemysłu (podobnie jak w okresie porównawczym 2019 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

	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	8 697 278,49	2 240 742,62
Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	164 137,50	252 443,97
Pozostałe należności budżetowe	-	33 225,44
Pozostałe należności od osób trzecich	25 601,38	13 741,07
Należności ogółem (netto)	8 887 017,37	2 540 153,10
Odpis aktualizujący należności	-	-
Należności brutto	8 887 017,37	2 540 153,10

	Stan na dzień	
	31.12.2019	31.12.2019
Rozliczenia międzyokresowe		
Ubezpieczenia majątkowe i komunikacyjne	51 480,76	25 116,75
Gadżety reklamowe przekazane w następnym okresie	-	-
Pozostałe	8 638,01	9 451,79
	60 118,77	34 568,54

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

	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2021
a) do 1 miesiąca	3 058 135,92	2 252 689,61
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	-	-
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	-
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane	5 803 280,07	240 496,98
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	8 861 415,99	2 493 186,59
Odpis aktualizujący należności	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	8 861 415,99	2 493 186,59

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

	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019
a) do 1 miesiąca	2 911 818,12	138 535,93
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 883 005,14	94 081,19
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 995,32	229,70
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	2 179,67
e) powyżej 1 roku	5 461,49	5 470,49
Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane, razem (brutto)	5 803 280,07	240 496,98
Odpis aktualizujący należności	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane, razem (netto)	5 803 280,07	240 496,98

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w punkcie 29.1 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 2020 roku Spółka nie rozpoznała zagrożenia nieściągalności należności z tytułu dostaw i usług, w związku z tym nie dokonała odpisu aktualizującego wartość należności (na dzień 31 grudnia 2020 roku również brak).

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019
Środki pieniężne w banku i w kasie	56 745 978,15	100 023,42
Inne środki pieniężne (lokaty overnight i lokaty poniżej 3 m-cy, obligacje z terminem wykupu poniżej 3 m-cy)	-	472 867,24
	56 745 978,15	572 890,66

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Spółka lokuje nadwyżkę środków pieniężnych korzystając z lokat typu OVERNIGHT oprocentowanych według wynegocjowanych stóp procentowych.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka posiadała środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w wysokości 11 029,42 zł, zgromadzone na specjalnym rachunku bankowym do celów rozrachunków z tytułu VAT (31 grudnia 2019 roku: nie występowały).

22. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Zarząd Spółki zdecydował o przeznaczeniu do sprzedaży w 2021 roku kompleksu hal magazynowych, położonych we Wrocławiu przy ul. Robotniczej 54. Wartość bilansowa tego Obiektu wynosi 5 782 540,00 zł. W związku z tym dokonano odpisu wartości nieruchomości do jej wartości godziwej, pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży, określonej w umowie przedwstępnej sprzedaży i ujęto przeszacowanie w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych w kwocie 882 540,00 zł. Wartość godziwą nieruchomości przeznaczonej do zbycia w kwocie 4 900 000,00 zł reklasyfikowano w bilansie z pozycji Nieruchomości inwestycyjne do pozycji Aktywa obrotowe przeznaczone do sprzedaży.

Aktywa obrotowe przeznaczone do sprzedaży	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019
Bilans otwarcia na początek okresu sprawozdawczego	-	-
Reklasyfikowanie składnika aktywów z nieruchomości inwestycyjnych	5 782 540,00	-
Aktualizacja wartości aktywów	(882 540,00)	-
	4 900 000,00	-

W dniu 16 lutego 2021 roku Spółka zawarła umowę przedwstępną sprzedaży obiektu na deklarowaną wartość 4 900 000,00 zł.

Umowa przyrzeczona ostateczna zostanie zawarta w terminie 45 dni po wykreśleniu nieruchomości z hipoteki zabezpieczającej kredyt obrotowy Jednostki Dominującej, ale nie później niż do 25 sierpnia 2021 roku.

23. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe

23.1. Kapitał podstawowy

Dnia 13 stycznia 2020 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego Spółki z 68 500,00 zł do 76 000,00 zł. Uchwała o podwyższeniu kapitału podstawowego Spółki została podjęta w dniu 13 grudnia 2019 roku. Na mocy tej uchwały zwiększono ilość udziałów z dotychczasowych 1 370 udziałów do 1 520 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Nowoutworzone udziały objął jedyny właściciel Spółki - Fabryki Mebli FORTE S.A., w zamian za wkład pieniężny w wysokości 30 000 000,00 zł. Nadwyżka wartości wkładu nad wartością nominalną objętych udziałów została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał podstawowy Spółki składał się z 1 520 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. W zakończonym roku sprawozdawczym nie doszło do zmiany struktury właścicielskiej Spółki.

23.2. Pozostałe kapitały rezerwowe

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny aktywów finansowych

W sprawozdaniu bieżącym 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. Wpływ zmian na okres porównawczy w podejściu do wyceny certyfikatów inwestycyjnych prezentuje nota nr 5. niniejszego sprawozdania. W związku z tym Spółka w bieżącym sprawozdaniu roku nie prezentuje żadnych wartości w tej pozycji i dokonała przekształcenia danych porównawczych od 1 stycznia 2019 roku przenosząc dotychczasowe zapisy na kapitale rezerwowym z aktualizacji wyceny aktywów finansowych do wyniku z lat ubiegłych.

Pozostałe kapitały rezerwowe

	31.12.2020	31.12.2019 przekształcone	01.01.2019 przekształcone
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	(38 795 513,76)	(38 795 513,76)	(38 795 513,76)
Świadczenia emerytalne	3 872,00	4 009,00	1 277,00
	(38 791 641,76)	(38 791 504,76)	(38 794 236,76)

23.3. Zyski zatrzymane

Kapitał zapasowy

Zwiększenie kapitału zapasowego w okresie sprawozdawczym o kwotę 12 165 544,15 zł nastąpiło na skutek postanowień Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 8 czerwca 2020 roku, na mocy której podjęto decyzję o przeznaczeniu zysku netto Spółki za rok obrotowy 2019 na kapitał zapasowy.

Ponadto na kapitał zapasowy została przeniesiona nadwyżka wartości wkładu pieniężnego właściciela Spółki, nad wartością nominalną 150 nowych udziałów w wartości 29 992 500,00 zł.

Wartość kapitału zapasowego na zakończenie okresu sprawozdawczego wynosi 342 364 188,53 zł i została wykazana w pozycji Zyski zatrzymane Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

Zyski zatrzymane	31.12.2020	31.12.2019 przekształcone	01.01.2019
Strata/Zysk netto	(6 293 261,06)	12 165 544,15	12 325 387,71
Kapitał zapasowy powstały z przeniesienia wyniku	50 837 850,03	38 672 305,88	26 346 918,17
Kapitał zapasowy – agio	291 526 338,50	261 533 838,50	247 537 681,00
Wycena certyfikatów inwestycyjnych – korekta błędu	(23 867 974,84)	(23 867 974,84)	(33 760 057,77)
	312 202 952,63	288 503 713,69	252 449 929,11

24. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Krótkoterminowe	Nominalna stopa procentowa %	Termin spłaty	31.12.2020	31.12.2019
ING Bank Śląski S.A. – kredyt inwestycyjny A w wysokości 130 000 000,00 zł	1M WIBOR	do 16.09.2021	-	11 003 022,24
Razem krótkoterminowe			-	11 003 022,24

Długoterminowe	Nominalna stopa procentowa %	Termin spłaty	Stan na dzień	
			31.12.2020	31.12.2019
ING Bank Śląski S.A. – kredyt inwestycyjny A w wysokości 130 000 000,00 zł	1M WIBOR	do 16.09.2021	-	8 252 266,76
Razem długoterminowe			-	8 252 266,76

W dniu 1 października 2020 roku Spółka dokonała całkowitej spłaty zaciągniętego kredytu inwestycyjnego, którego saldo na ten moment wynosiło 11 003 022,32 zł i na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiada zaciągniętych kredytów. W okresie sprawozdawczym Spółka spłaciła łącznie 19 255 289,00 zł rat kapitałowych oraz 378 985,79 zł odsetek dotyczących tego kredytu.

W dniu 2 października Spółka podpisała z ING Bank Śląski S.A. Oświadczenie o zwolnieniu zabezpieczeń umowy kredytowej z dnia 16 grudnia 2016 roku. W dokumencie tym Bank potwierdził, że wszelkie długi i zobowiązania Kredytobiorcy zostały w całości spłacone oraz, że Bankowi nie przysługują inne wierzycelności z tytułu umowy kredytu. Bank zwolnił także wszystkie zabezpieczenia ustanowione w umowie i potwierdził wygaśnięcie wyżej wspomnianych zabezpieczeń.

Spółka w dniu 1 października zawarła z Fabrykami Mebli FORTE S.A. umowę pożyczki w kwocie 5 000 000,00 zł. W tym też dniu nastąpiło przekazanie środków. Uzgodniono oprocentowanie 3M WIBOR plus marża oraz ostateczną spłatę pożyczki na dzień 31 grudnia 2020 roku. Spłata pożyczki nastąpiła w dniu 28 grudnia 2020 roku, a Spółka została obciążona 12 175,33 zł odsetek z tytułu tej pożyczki. Odsetki zapłacono w styczniu 2021 roku. Na dzień sprawozdawczy 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiada zaciągniętych pożyczek.

25. Rezerwy

	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019
Rezerwy długoterminowe:		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 882 642,68	2 277 615,43
Długoterminowa rezerwa na świadczenia po okresie zatrudnienia	25 270,00	20 974,00
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
	7 907 912,68	2 298 589,43

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

	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	402 547,80	219 275,82
Wobec jednostek powiązanych	2 930,43	660,74
Wobec jednostek pozostałych	399 617,37	218 615,08
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	590 819,47	505 203,76
Podatek VAT	527 001,86	461 704,00
Podatek dochodowy od osób fizycznych	16 035,00	9 772,00
Ubezpieczenia społeczne	46 899,61	32 844,76
Pozostałe	883,00	883,00
Pozostałe zobowiązania	635 560,43	591 158,51
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	112 313,81	108 484,60
Kaucje otrzymane z tytułu najmu	457 076,80	430 111,65
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń	44 134,00	25 356,63
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 344,56	22 209,70
Inne zobowiązania	15 691,26	4 995,93
Rozliczenia międzyokresowe z tytułu:	97 736,41	57 755,72
Świadczeń urlopowych	80 236,41	45 755,72
Kosztów badania sprawozdania finansowego	12 000,00	12 000,00

Oплаты środowiskowe	5 500,00	-
	1 726 664,11	1 373 393,81
Zobowiązania razem	1 726 664,11	1 373 393,81

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 29.1. 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.

Kaucje z tytułu najmu są zwracane niezwłocznie po rozwiązaniu bądź wygaśnięciu umowy najmu na wskazany przez dotychczasowego najemcę rachunek bankowy.

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

27. Zobowiązania warunkowe

Nie wystąpiły.

28. Sprawy sądowe

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

29. Informacje o podmiotach powiązanych

29.1. Transakcje z podmiotami powiązаныmi kapitałowo

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z jednostką dominującą. Transakcje dotyczą sprzedaży i zakupów usług.

Jednostka dominująca		Sprzedaż podmiotom powiązаныm	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych
Fabryki Mebli FORTE S.A.	31.12.2020	22 520 591,89	1 457 996,36	8 697 278,49	15 105,76
	31.12.2019	22 105 485,51	2 377 457,21	4 312 901,02	971 847,36

29.2. Informacja o podmiotach powiązanych osobowo

Nie dotyczy.

29.3. Pozostałe transakcje

Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest współnikiem

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2020 roku Spółka nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć.

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Wszelkie transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach stosowanych przez Spółkę w relacjach z podmiotami niepowiązаныmi.

Kredyty i pożyczki udzielone podmiotom powiązаныm

Nie dotyczy.

30. Instrumenty finansowe

30.1. Wartość bilansowa

Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 na dzień 31 grudnia 2020 roku				
	Inwestycje kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe trwale:	381 707,20	-	-	381 707,20
Aktywa finansowe	381 707,20	-	-	381 707,20
Aktywa finansowe obrotowe:	-	65 632 995,52	-	65 632 995,52
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe	-	8 887 017,37	-	8 887 017,37
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	56 745 978,15	-	56 745 978,15
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-	(937 794,42)	(937 794,42)
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	(937 794,42)	(937 794,42)
	381 707,20	65 632 995,52	(937 794,42)	65 076 908,30

Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe wykazane w klasyfikacji instrumentów finansowych obejmują należności z tytułu dostaw i usług, natomiast nie obejmują należności budżetowych, należności z tytułu podatku dochodowego oraz krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe wykazane w klasyfikacji instrumentów finansowych obejmują zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rozliczenia międzyokresowe bierne z wyjątkiem rozliczeń na świadczenia urlopowe, natomiast nie obejmują zobowiązań budżetowych.

Klasyfikacja instrumentów finansowych wg MSSF 9 na dzień 31 grudnia 2019 roku

	Inwestycje kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe trwałe:	92 570 163,43	-	-	92 570 163,43
Aktywa finansowe	92 570 163,43	-	-	92 570 163,43
Aktywa finansowe obrotowe:	-	3 079 818,32	-	3 079 818,32
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe	-	2 506 927,66	-	2 506 927,66
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	572 890,66	-	572 890,66
Zobowiązania finansowe długoterminowe:	-	-	(8 252 266,76)	(8 252 266,76)
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	-	-	(8 252 266,76)	(8 252 266,76)
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-	(11 716 971,97)	(11 716 971,97)
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	(713 949,73)	(713 949,73)
Bieżąca część kredytów bankowych i pożyczek	-	-	(11 003 022,24)	(11 003 022,24)
	92 570 163,43	3 079 818,32	(19 969 238,73)	75 680 743,02

Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe wykazane w klasyfikacji instrumentów finansowych obejmują należności z tytułu dostaw i usług, natomiast nie obejmują należności budżetowych, należności z tytułu podatku dochodowego oraz krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe wykazane w klasyfikacji instrumentów finansowych obejmują zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rozliczenia międzyokresowe bierne z wyjątkiem rozliczeń na świadczenia urlopowe, natomiast nie obejmują zobowiązań budżetowych.

30.2. Hierarchia wartości godziwej

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

	na dzień 31.12.2020		na dzień 31.12.2019	
	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa finansowe – Certyfikaty FIZAN	381 707,20	-	92 570 163,43	-
	381 707,20	-	95 570 163,43	-

Metody ustalania wartości godziwej instrumentów finansowych.

Poziom I

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiadała instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej kwalifikowanych do poziomu I (w 2019 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 kwalifikuje certyfikaty inwestycyjne FIZAN. Zmiany wartości godziwej tych aktywów finansowych zalicza się do wyniku bieżącego Spółki w pozycji pozostałe przychody lub koszty finansowe.

Do wyceny certyfikatów Spółka stosuje aktualny na koniec okresu sprawozdawczego kurs wyceny IPOPEMA 160 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie, wyliczany jako stosunek wartości aktywów netto FIZAN do ilości aktywnych certyfikatów. Spółka przyjęła aktywa netto FIZAN do wyceny jako wartość godziwą, ponieważ dotyczą one w całości wyłącznie aktywów wycenianych w wartości godziwej. Na dzień zakończenia okresu sprawozdawczego tj. 31 grudnia 2020 roku wartość aktywów netto FIZAN wynosiła 381 708,42 zł, a ilość certyfikatów posiadanych przez Spółkę 865 sztuk, co dało wartość jednostki uczestnictwa w kwocie 441,28 zł.

Poziom III

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiadała instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej kwalifikowanych do poziomu III (w 2019 roku: nie występowały).

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

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

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat na dzień 31 grudnia 2020 roku				
	Inwestycje kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/(koszty) z tytułu odsetek	-	1 795,17	(451 702,86)	(449 907,69)
Aktualizacja wartości certyfikatów inwestycyjnych	(57 842,55)	-	-	(57 842,55)
Zyski/(straty) z realizacji instrumentów finansowych	(20 224 467,74)	-	-	(20 224 467,74)
Ogółem zysk/(strata) netto	(20 282 310,29)	1 795,17	(451 702,86)	(20 732 217,98)

Spółka w dniu 1 października spłaciła kredyt inwestycyjny, który generował koszty odsetkowe wykazywane w tym zestawieniu (w 2020 roku spłacono 378 985,79 zł z tytułu odsetek od kredytu inwestycyjnego) i obecnie nie posiada tego typu zobowiązań finansowych. Pozostała kwota zobowiązań wykazanych w kosztach dotyczących instrumentów finansowych wynikała w okresie sprawozdawczym z zaciągniętej pożyczki od właściciela. Pożyczka ta również została spłacona przed zakończeniem okresu sprawozdawczego tj. w dniu 28 grudnia 2020 roku. Przychodu odsetkowe z tytułu lokat typu OVERNIGHT obecnie ze względu na niskie oprocentowanie instrumentów, generują nieznaczne przychody w Spółce.

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat na dzień 31 grudnia 2019 roku				
	Inwestycje kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/(koszty) z tytułu odsetek	-	6 865,16	(2 133 774,86)	(2 126 909,70)
Ogółem zysk/(strata) netto	-	6 865,16	(2 133 774,86)	(2 126 909,70)

31. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe (typu OVERNIGHT). 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.

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.

31.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, które są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych (WIBOR) powiększonych o marżę. Na koniec okresu sprawozdawczego, zakończonego 31 grudnia 2020 roku, Spółka nie posiada zobowiązań finansowych długoterminowych. Wykazany na saldzie okresu porównawczego kredyt długoterminowy został w całości spłacony 1 października 2020 roku. Zobowiązania z tytułu leasingu stały się zobowiązaniami krótkoterminowymi. W celu analizy wrażliwości na zmiany stopy procentowej długoterminowych zobowiązań finansowych Spółki w okresie porównawczym tj. kredytu i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego założono wzrost/spadek ich oprocentowania w skali roku dla WIBOR o 0,5%.

Spółka nie posiada instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem stóp procentowych.

Ryzyko stopy procentowej - wrażliwość na zmiany

Na dzień 31 grudnia 2019 roku dokonano analizy ryzyka stopy procentowej dla długoterminowych kredytów bankowych oraz długoterminowego leasingu finansowego, posiadanych przez Spółkę. Założono zmiany (wzrost / spadek) stopy WIBOR o 0,5 %. Bazą dla analizy była stopa WIBOR 1M opublikowana na dzień 31 grudnia 2019 roku, wynosząca 1,6300.

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.

Zobowiązania kredytowe i leasingowe	Wartości narażone na ryzyko	Zmiana stopy procentowej	Wpływ na wynik finansowy brutto
Rok zakończony dnia 31.12.2019	8 257 876,05	+0,5%/1,6380	673,02
PLN	8 257 876,05	-0,5%/1,6220	(673,02)
<i>W tym:</i>			
Kredyty bankowe	8 252 266,76	+0,5%/1,6380	672,56
	8 252 266,76	-0,5%/1,6220	(672,56)
Leasing finansowy	5 609,29	+0,5%/1,6380	0,46
	5 609,29	-0,5%/1,6220	(0,46)

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

31 grudnia 2019 – oprocentowanie zmienne

	<1rok	1–2 lat	2-5 lat	>5 lat	Razem
Kredyty bankowe	11 003 022,24	8 252 266,76	-	-	19 255 289,00
Leasing finansowy	22 209,70	5 609,29	-	-	27 818,99
	11 025 231,94	8 257 876,05			19 283 107,99

Instrumenty finansowe Spółki, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

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

31.2. 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.

31.3. Ryzyko kredytowe

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 ponad 85% swoich przychodów ze sprzedaży generuje z jedynym 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.

31.4. 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 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku wg daty ich zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31 grudnia 2020	<1rok	1-2 lat	2-5 lat	>5 lat	Razem
Kredyty bankowe	-	-	-	-	-
Leasing finansowy	6 344,56	-	-	-	6 344,56
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 622 583,14	-	-	-	1 622 583,14
	1 628 927,70	-	-	-	1 628 927,70
Odsetki od kredytów wg wyceny SCN	-	-	-	-	-
Odsetki od zobowiązań leasingowych	17,27	-	-	-	17,27
	17,27	-	-	-	17,27

Całkowite kwota płatności dokonanych z tytułu leasingu w 2020 roku wyniosła: 21 307,02 zł.

31 grudnia 2019	<1rok	1-2 lat	2-5 lat	>5 lat	Razem
Kredyty bankowe	11 003 022,24	8 252 266,76	-	-	19 255 289,00
Leasing finansowy	22 209,70	5 609,29	-	-	27 818,99
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 315 638,09	-	-	-	1 315 638,09
	12 340 870,03	8 257 876,05	-	-	20 598 746,08
Odsetki od kredytów wg wyceny SCN	526 264,35	157 771,17	-	-	684 035,51
Odsetki od zobowiązań leasingowych	288,50	15,27	-	-	303,77
	526 522,85	157 786,44	-	-	684 339,28

32. 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 zewnętrznie narzuconym wymogom kapitałowym.

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

33. Transakcje z udziałem Zarządu i kadry kierowniczej

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

Nie wystąpiły.

33.2. 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.

33.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Wszelkie transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach stosowanych przez Spółkę w relacjach z podmiotami niepowiązаныmi.

33.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki

W roku sprawozdawczym Spółka wypłaciła honorarium Prezesowi Zarządu w wysokości 24 000,00 zł brutto oraz 247 945,43 zł wynagrodzenia przypadającego wyższej kadrze kierowniczej.

33.5. Udziały wyższej kadry kierowniczej w programie akcji pracowniczych

W okresie sprawozdawczym programy akcji pracowniczych nie występowały.

34. Struktura zatrudnienia

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

35. Zdarzenia następujące po dacie bilansu

W dniu 25 stycznia 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki w uchwale nr 1 wyraziło zgodę na sprzedaż nieruchomości Spółki położonej we Wrocławiu na ul. Robotniczej 54 za cenę nie niższą niż 4 900 000,00 zł.

W dniu 16 lutego 2021 roku Spółka zawarła umowę przedwstępną sprzedaży obiektu na deklarowaną wartość 4 900 000,00 zł. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 45 dni po wykreśleniu nieruchomości z hipoteki zabezpieczającej kredyt obrotowy Jednostki Dominującej, ale nie później niż do 25 sierpnia 2021 roku.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Zwolak

Prezes Zarządu

Anna Wilczyńska

Ostrów Mazowiecka, dnia 19 kwietnia 2021 roku



FORTE BRAND Sp. z o.o.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
Za okres sprawozdawczy 01.01.2020 do 31.12.2020

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

Ostrów Mazowiecka dnia 19 kwietnia 2021 roku

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	7
5. Informacje o przewidywanych kierunkach rozwoju oraz ryzykach związanych z prowadzeniem przez Spółkę działalności	7
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	8

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 zarejestrowano zmianę nazwy Spółki z Terceira Sp. z o.o. na FORTE BRAND Sp. z o.o. oraz zmianę siedziby Spółki. W listopadzie 2020 roku nastąpiła zmiana Sądu Rejestrowego Spółki na Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się obecnie w Ostrowi Mazowieckiej przy ul. Białej 1.

Dnia 13 stycznia 2020 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego Spółki z 68 500,00 zł do 76 000,00 zł. Uchwała o podwyższeniu kapitału podstawowego Spółki została podjęta w dniu 13 grudnia 2019 roku. Na mocy tej uchwały zwiększono ilość udziałów z dotychczasowych 1 370 udziałów do 1 520 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Nowoutworzone udziały objął jedyny właściciel Spółki - Fabryki Mebli FORTE S.A., w zamian za wkład pieniężny w wysokości 30 000 000,00 zł. Nadwyżka wartości wkładu nad wartością nominalną objętych udziałów została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki FORTE BRAND Sp. z o.o. w 2020 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.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z utrzymującą sytuacją, związaną z rozprzestrzenianiem się epidemii koronawirusa, a jednocześnie biorąc pod uwagę podjęte już decyzje oraz działania planowane i możliwe do podjęcia w przyszłości, Zarząd Spółki ocenił, iż założenie kontynuacji działalności przyjęte do sporządzenia sprawozdania finansowego jest właściwe. Z uwagi na to, że sytuacja spowodowana rozprzestrzenianiem się epidemii jest bardzo dynamiczna, a działania polskiego i innych rządów na świecie podlegają szybkim zmianom, niektóre z działań zainicjowanych przez kierownictwo są już zakończone, a inne są nadal w toku. Zarząd Spółki reaguje na zmieniającą się sytuację epidemiologiczną i gospodarczą na bieżąco, dostosowując swoje działania do zmieniającej się sytuacji. Spółka swoje główne przychody pozyskuje z opłaty licencyjnej, obciążającej jednostkę dominującą Fabryki Mebli FORTE S.A., w związku z czym sytuacja w jakiej obecnie funkcjonuje jednostka dominująca w bezpośredni sposób przekłada się na sytuację Spółki. Jednakże nawet najgorsze scenariusze zakładane przez kierownictwo Spółki nie przewidują całkowitego zatrzymania działalności, co odzwierciedlają aktualne szacunki Zarządów Spółki oraz jednostki dominującej (jedynego właściciela Spółki) co do rozwoju obecnej sytuacji.

Sprawozdanie finansowe oraz niniejsze Sprawozdanie z działalności przedstawia rzetelnie sytuację finansową i majątkową Spółki na 31 grudnia 2020 roku, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne za okres zakończony 31 grudnia 2020 roku.

2.1. Zmiany w strukturze uzyskanych przychodów i kosztów.

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

Rodzaj usługi	2020		2019		Zmiana w okresie	
	Wartość	Udział	Wartość	Udział	2020/2019	%
Dzierżawa znaku towarowego	21 555 411,43	81,75%	21 999 828,88	82,37%	-444 417,45	-2,02%
Najem i zarządzanie nieruchomościami	4 193 919,85	15,91%	4 005 233,87	15,00%	188 685,98	4,71%
Wsparcie marketingowe	617 074,55	2,34%	703 130,92	2,63%	-86 056,37	-12,24%
Razem	26 366 405,83	100,00%	26 708 193,67	100,00%	-341 787,84	-1,28%

Przychody ze sprzedaży wyżej wymienionych usług w 2020 roku nieznacznie spadły w porównaniu do okresu poprzedniego.

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 wyniósł w 2020 roku, podobnie jak w roku ubiegłym - 82 %.

Rok 2020, ze względu na wprowadzane ograniczenia, był rokiem trudnym dla handlu w szerokim jego spectrum. Trudności okazały się jednak nie tak mocno dotkliwe dla branży meblowej, co potwierdziły wyniki ze sprzedaży Fabryk Mebli FORTE S.A..

Spadek przychodów Spółki z tytułu opłaty licencyjnej jedynie o 2% w porównaniu do okresu poprzedniego odzwierciedla spadek przychodów ze sprzedaży wyrobów jednostki dominującej. 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, powierzchnie handlowe i magazynowe. Na wzrost przychodów z tytułu najmu miało wpływ zwiększenie wynajmowanej powierzchni dotychczasowym najemcom oraz pozyskanie nowych najemców. Zwiększono również najem powierzchni reklamowych. Pozwoliło to zrekompensować korekty przychodów z tytułu najmu, jakie Spółka zmuszona była zastosować w związku z przerwami w działalności najemców - ustawowe zamknięcie powierzchni handlowych wprowadzone w związku z pandemią COVID-19.

Najwyższy spadek Spółka zanotowała na kategorii działalności marketingowej – o 12% w porównaniu do 2019 roku. 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. Przychody z tej kategorii stanowią jednak tylko niespełna 3% udziału w całości przychodów Spółki, więc nie miały dużego wpływu na ogólny spadek przychodów.

Struktura kosztów w roku sprawozdawczym	Za okres sprawozdawczy zakończony	Udział %	Za okres sprawozdawczy zakończony	Udział %	Zm. %
	31.12.2020		31.12.2019		20/19
Amortyzacja	23 782,97	0,08%	25 083,46	0,19%	-5,18%
Zużycie materiałów i energii	718 218,83	2,65%	707 025,66	8,49%	1,58%
Usługi doradcze	159 130,55	0,59%	428 592,69	4,08%	-62,87%
Usługi ochrony mienia	337 005,92	1,24%	292 706,80	2,66%	15,13%
Usługi reklamowe	433 177,28	1,60%	345 493,51	9,52%	25,38%
Organizacja targów	799 865,97	2,95%	829 775,85	10,42%	-3,60%
Usługi obce pozostałe	252 409,96	0,93%	260 054,92	2,48%	-2,94%
Podatki i opłaty	1 008 153,59	3,72%	1 000 286,22	9,79%	0,79%
Wynagrodzenia	1 131 183,07	4,17%	1 316 770,47	11,63%	-14,09%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	272 094,69	1,00%	263 251,01	2,29%	3,36%
Czynsze	105 244,52	0,39%	107 530,39	1,05%	-2,13%
Ubezpieczenia mienia	42 514,03	0,16%	44 925,28	0,36%	-5,37%
Odpis ZFŚS	38 520,15	0,14%	33 123,74	0,31%	16,29%
Pozostałe koszty rodzajowe	20 391,32	0,07%	20 856,64	0,12%	-2,23%
Koszty rodzajowe razem	5 341 692,85	19,69%	5 675 476,64	70,03	-5,88%
Pozostałe koszty operacyjne	1 047 228,34	3,86%	5 057,86	0,06%	
<i>w tym</i>					
Przeszacowanie nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży	882 540,00				
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	133 338,50				
Koszty finansowe	20 737 463,11	76,45%	2 424 650,07	29,91%	
<i>w tym</i>					
Wynik na sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych	20 224 467,74				
Odsetki od kredytów, pożyczek i leasingu	391 161,12		2 133 877,88		
Bieżąca wycena certyfikatów inwestycyjnych	57 842,55				
Koszty razem	27 126 384,30	100,00%	8 105 184,57	100,00%	

Najistotniejszą pozycję kosztów Spółki stanowiły w 2020 roku koszty finansowe. W dniu 11 grudnia 2020 roku Spółka zbyła certyfikaty serii A i częściowo serii B za kwotę 72 104 703,12 zł. W dniu 15 grudnia 2020 roku Zarząd IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna podjął uchwałę o umorzeniu 296 354 nieopłaconych w całości certyfikatów inwestycyjnych serii D wyemitowanych przez Fundusz, a przydzielonych FORTE BRAND Sp. z o.o.. Wartość umorzonych certyfikatów wyniosła 12 725 440,76 zł. Wynik na sprzedaży oraz umorzeniu certyfikatów w łącznej kwocie 20 224 467,74 zł

Spółka ujęła w ciężar kosztów finansowych okresu sprawozdawczego. Spółka dociążyła koszty finansowe okresu sprawozdawczego również o kwotę z aktualizacji wartości posiadanych certyfikatów inwestycyjnych serii B i C tj. o 57 842,55 zł.

Odsetki zapłacone od kredytu, jaki Spółka zaciągnęła pod koniec 2016 roku, wyniosły w okresie sprawozdawczym 378 985,79 zł (w okresie porównawczym była to kwota 2 133 383,82 zł). W dniu 1 października 2020 roku Spółka dokonała całkowitej spłaty zaciągniętego kredytu inwestycyjnego.

Pozostałe koszty operacyjne Spółki zanotowały wzrost, wynikający z ujęcia w tej kategorii kosztów aktualizacji wartości posiadanych nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 133 338,50 zł (w okresie porównawczym wycena miała charakter przychodowy). Ponadto Zarząd Spółki zdecydował o przeznaczaniu do sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Robotniczej we Wrocławiu o wartości bilansowej 5 782 540,00 zł za cenę 4 900 000,00 zł. W związku z tym, koszty operacyjne okresu sprawozdawczego obciążono różnicą wartości bilansowej i godziwej tej nieruchomości w kwocie 882 540,00 zł.

W okresie sprawozdawczym Spółka zanotowała prawie 6% spadek kosztów rodzajowych w porównaniu do okresu poprzedniego. Największe spadki nastąpiły w obrębie kosztów usług doradczych oraz kosztów wynagrodzeń.

Podstawową analizę rentowności działalności Spółki przedstawia poniższa tabela.

Opis	2020	2019
		przekształcone
Przychody ze sprzedaży	26 366 405,83	26 708 193,67
<i>Dzierżawa znaku towarowego i wsparcie marketingowe</i>	22 172 485,98	22 702 959,80
<i>W tym sprzedaż usług wsparcia marketingowego</i>	617 074,55	703 130,92
<i>Najem i zarządzanie nieruchomościami</i>	4 193 919,85	4 005 233,87
Koszt własny sprzedaży	5 078 827,15	5 124 419,08
<i>Dzierżawa znaku towarowego i wsparcie marketingowe</i>	2 404 342,61	2 618 586,40
<i>Najem i zarządzanie nieruchomościami</i>	2 674 484,54	2 505 832,68
Zysk brutto ze sprzedaży	21 287 578,68	21 583 774,59
Marża brutto	80,74%	80,81%
Marża brutto na sprzedaży z tyt. dzierżawy znaku towarowego i wsparcia marketingowego	89,16%	88,47%
Marża brutto na sprzedaży z tyt. najmu	36,23%	37,44%
Zysk z działalności operacyjnej (EBIT)	20 076 505,46	21 762 264,43
EBITDA	20 100 288,43	21 787 347,89
(Strata)/Zysk brutto	(659 162,48)	31 556 927,59
(Starta)/Zysk netto	(6 293 261,06)	22 057 627,09
Rentowność sprzedaży netto	-23,87%	82,59%

Spółka 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 zastosowała się do wytycznych MSSF 9 i dokonała weryfikacji dotychczasowego sposobu wyceny posiadanych certyfikatów inwestycyjnych. Spółka w latach ubiegłych wyceniała posiadane certyfikaty inwestycyjne w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Ponieważ certyfikaty inwestycyjne są instrumentem z opcją sprzedaży, nie spełniają definicji instrumentu kapitałowego, zatem powinny być wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zmiana metody wyceny certyfikatów inwestycyjnych i wprowadzenie jej bezpośrednio do wyniku finansowego Spółki, spowodowało korektę wyniku okresu porównawczego zakończonego 31 grudnia 2019 roku o kwotę 9 892 092,94 zł netto (zwiększenie).

Rok 2020 Spółka zakończyła zyskiem z działalności operacyjnej w kwocie 20 076 505,46 zł oraz stratą netto w wysokości 6 293 261,06 zł. Zysk brutto ze sprzedaży został utrzymany na podobnym do 2019 roku poziomie i wyniósł 21 287 578,68 zł. Na wygenerowanie straty Spółki najistotniejszy wpływ miała transakcja sprzedaży i umorzenia certyfikatów FIZAN z wynikiem 20 224 467,74 zł zaliczonym w koszty finansowe Spółki oraz wzrost kosztów operacyjnych do poziomu 1 047 228,34 zł z tytułu odwrócenia się wyceny nieruchomości inwestycyjnych (w poprzednim okresie aktualizacja wartości miała charakter przychodowy) oraz w związku z aktualizacją wartości nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży.

W najbliższym okresie nie przewiduje się istotnych zmian w profilu działalności Spółki.

2.2. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów bilansu.

Charakterystyka struktury bilansu	2020		2019		% Zmiana 2020/2019
		% Sumy Bilansowej		% Sumy Bilansowej	
Aktywa trwałe	212 455 943,60	75,04%	299 488 205,02	98,93%	-29%
Aktywa obrotowe	70 665 944,06	24,96%	3 225 385,44	1,07%	2091%
Aktywa razem	283 121 887,66	100,00%	302 713 590,46	100,00%	-6%
Kapitał własny	273 487 310,87	96,60%	279 780 708,93	92,42%	-2%
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	7 907 912,68	2,79%	10 556 465,48	3,49%	-25%
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	1 726 664,11	0,61%	12 376 416,05	4,09%	-86%
Pasywa razem	283 121 887,66	100,00%	302 713 590,46	100,00%	-6%

Zmiana struktury udziału aktywów trwałych i obrotowych w sumie bilansowej ogółem związana jest głównie ze sprzedażą certyfikatów inwestycyjnych serii A i częściowo B oraz z umorzeniem certyfikatów serii D.

W dniu 11 grudnia 2020 roku FORTE BRAND Sp. z o.o. jako uczestnik FIZAN, złożyło do IPOPEMA 160 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie żądanie wykupu certyfikatów inwestycyjnych. Zadecydowano o wykupie 156 654 certyfikatów inwestycyjnych serii A i B, wyceniając transakcję na łączną wartość 72 104 703,12 zł. Jednocześnie w tym samym dniu IPOPEMA 160 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie oraz FORTE BRAND Sp. z o.o. zawarły umowę sprzedaży 4 668 udziałów Kwadrat Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, o łącznej wartości nominalnej 4 668 000,00 zł, stanowiących 81% udziałów w kapitale zakładowym tej Spółki. Cena nabycia 4 668 udziałów została ustalona w oparciu o bieżącą wycenę Spółki w aktywach FIZAN, która wynosiła 10 883 649,64 zł.

Strony zawartej umowy zdecydowały o dokonaniu potrącenia wzajemnych wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej, to jest do kwoty 10 883 649,64 zł. Pozostała, niespłacona w wyniku potrącenia część wierzytelności nabywcy certyfikatów w kwocie 61 221 053,48 zł została spłacona przez FIZAN na rzecz Spółki w dniu 21 grudnia 2020 roku. Wpłata ta wpłynęła na wysokie saldo środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku bankowym Spółki na dzień sprawozdawczy 31 grudnia 2020 roku.

W dniu 15 grudnia 2020 roku Zarząd IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna podjął uchwałę o umorzeniu 296 354 nieopłaconych w całości certyfikatów inwestycyjnych serii D wyemitowanych przez Fundusz, a przydzielonych FORTE BRAND Sp. z o.o.. Wartość umorzonych certyfikatów w kwocie 12 725 440,76 zł została ujęta w Spółce w kosztach finansowych okresu sprawozdawczego.

W związku z podjętą przez Zarząd decyzją 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 zreklasyfikowano w bilansie z pozycji Nieruchomości inwestycyjne (składnik Długoterminowych aktywów finansowych) do pozycji Aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Po stronie pasywów najistotniejsza zmiana dotyczy reklasyfikowania dotychczasowych zapisów na kapitale rezerwowym z aktualizacji wyceny aktywów finansowych (certyfikaty inwestycyjne FIZAN) do wyniku z lat ubiegłych. W sprawozdaniu bieżącym Spółka dokonała weryfikacji dotychczasowego sposobu wyceny posiadanych certyfikatów inwestycyjnych. Ustalono, iż jako instrument z opcją sprzedaży zgodnie z MSSF 9, certyfikaty inwestycyjne od dnia 1 stycznia 2018 roku (wejście w życie przepisów MSSF 9) nie mogą być wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, tylko w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wpływ zmian na okres porównawczy w podejściu do wyceny certyfikatów inwestycyjnych prezentuje nota nr 4. Sprawozdania finansowego Spółki. W związku z tym Spółka w bieżącym sprawozdaniu prezentuje w pozycji kapitałów jedynie wycenę z 2017 roku (strata w kwocie 38 795 513,76 zł) oraz dokonała przekształcenia danych porównawczych przenosząc dotychczasowe zapisy od 1 stycznia 2018 roku na kapitale rezerwowym z aktualizacji wyceny aktywów finansowych do wyniku z lat ubiegłych.

Istotna zmiana wartości nastąpiła również w pozycji kapitału zapasowego Spółki. Zwiększenie kapitału zapasowego w okresie sprawozdawczym o kwotę 12 165 544,15 zł nastąpiło na skutek postanowień Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 8 czerwca 2020 roku, na mocy której podjęto decyzję o przeznaczeniu zysku netto Spółki za rok obrotowy 2019 na kapitał zapasowy. Ponadto na kapitał zapasowy została przeniesiona nadwyżka wartości wkładu pieniężnego właściciela Spółki, nad wartością nominalną 150 nowych udziałów w kwocie 29 992 500,00 zł.

Dnia 13 stycznia 2020 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego, o wyżej wspomniane nowe 150 udziałów Spółki, z 68 500,00 zł do 76 000,00 zł.

W dniu 1 października 2020 roku Spółka dokonała całkowitej spłaty zaciągniętego kredytu inwestycyjnego, którego saldo na ten moment wynosiło 11 003 022,32 zł i na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiada zaciągniętych kredytów. W okresie sprawozdawczym Spółka spłaciła łącznie 19 255 289,00 zł rat kapitałowych oraz 378 985,79 zł odsetek dotyczących tego kredytu. Znalazło to odzwierciedlenie w znacznym spadku zobowiązań i rezerw Spółki w porównaniu do okresu zakończony 31 grudnia 2019 roku.

3. Informacje o umowach dotyczących kredytów i pożyczek

Do 1 października 2020 roku Spółka posiadała zobowiązanie wynikające z zaciągniętego na mocy umowy z dnia 16 grudnia 2016 roku z ING Bank Śląski S.A. kredytu na nabycie certyfikatów inwestycyjnych FIZAN, którego całkowita wcześniejsza spłata nastąpiła w wyżej wymienionej dacie.

Krótkoterminowe	Nominalna stopa procentowa %	Termin spłaty wg harmonogramu	31.12.2020	31.12.2019
			ING Bank Śląski S.A. – kredyt inwestycyjny A w wysokości 130 000 000,00 zł	1M WIBOR
Razem krótkoterminowe			-	11 003 022,24

Długoterminowe	Nominalna stopa procentowa %	Termin spłaty wg harmonogramu	31.12.2020	31.12.2019
			ING Bank Śląski S.A. – kredyt inwestycyjny A w wysokości 130 000 000,00 zł	1M WIBOR
Razem długoterminowe			-	8 252 266,76

W dniu 2 października 2020 roku ING Bank Śląski S.A. wydał oświadczenie o zwolnieniu wszystkich zabezpieczeń umowy kredytowej z dnia 16 grudnia 2016 roku. W dokumencie tym Bank potwierdził, że wszelkie długi i zobowiązania Kredytobiorcy zostały w całości spłacone oraz, że Bankowi nie przysługują inne wierzycelności z tytułu umowy kredytu.

Spółka w dniu 1 października zawarła z Fabrykami Mebli FORTE S.A. umowę pożyczki w kwocie 5 000 000,00 zł. W tym też dniu nastąpiło przekazanie środków. Uzgodniono oprocentowanie 3M WIBOR plus marża oraz ostateczną spłatę pożyczki na dzień 31 grudnia 2020 roku. Spłata pożyczki nastąpiła w dniu 28 grudnia 2020 roku, a Spółka została obciążona 12 175,33 zł odsetek z tytułu tej pożyczki. Odsetki zapłacono w styczniu 2021 roku. Na dzień sprawozdawczy 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiada zaciągniętych pożyczek.

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

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.

Z uwagi na to, że sytuacja spowodowana rozprzestrzenieniem się epidemii jest bardzo dynamiczna, a działania polskiego i innych rządów na świecie podlegają szybkim zmianom, Zarząd Spółki oraz jednostki dominującej na bieżąco reagują na zmieniającą się sytuację epidemiologiczną i gospodarczą, dostosowując swoje działania do zmieniającej się sytuacji. Jesienna fala pandemii COVID-19 nie wpłynęła w znaczący sposób na działalność Fabryk Mebli FORTE S.A. Dopiero grudniowe decyzje poszczególnych krajów o ponownym całkowitym zamknięciu rynków wywarły istotny, choć nie tak głęboki jak w II kwartale 2020 roku wpływ na działalność i wyniki Grupy FORTE. W I kwartale 2021 roku Zarząd jednostki dominującej podjął działania, które ograniczały się do czasowego obniżenia mocy produkcyjnych oraz istotnego zwiększenia poziomu zapasów, aby bazując na doświadczeniach z zeszłorocznego lockdown-u, być gotowym na realizację zamówień po ponownym otwarciu rynków zbytu. Działania te mogą mieć tymczasowy, ujemny wpływ na wysokość przychodów generowanych przez Spółkę, jednakże Zarząd nie przewiduje, aby w całym 2021 roku ten wpływ był znaczący.

Działalność Spółki związana z wynajmem nieruchomości na chwilę obecną jest uzależniona od decyzji rządu odnośnie zamknięcia powierzchni handlowych. W okresach, kiedy najemcy nie mogli prowadzić swojej działalności ze względu na wydane zakazy, wnioskowali oni o odstąpienie od naliczania opłat czynszowych lub ich bardzo istotną redukcję. Zarząd Spółki, rozumiejąc trudną sytuację najemców, zdecydował przychylić się do wysuwanych żądań i w okresie sprawozdawczym udzielał zgody na odstąpienie od naliczania opłat czynszowych lub ich redukcję. Dalsze postępowanie rządu w zakresie zakazów handlu jest trudne do przewidzenia i w przyszłości również może rodzić podobne żądania ze strony najemców. Struktura wynajmowanej powierzchni nie jest jednak jednorodna i zakaz handlu nie powodował i nie spowoduje całkowitej utraty przychodów z tego tytułu. Spółka oprócz powierzchni handlowych posiada w swych nieruchomościach także lokale użytkowe oraz powierzchnie magazynowe.

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

W dniu 9 lipca 2018 roku Spółka zawarła z KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., jako podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, umowę na okres trzech lat, tj. 2018-2020 na przeprowadzenie badania sprawozdań finansowych Spółki. Za wykonanie w/w czynności strony ustaliły wynagrodzenie roczne w kwocie 30.000,00 zł netto.

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 2020 w notce nr 30.

8. Wybrane dane finansowe przeliczono według następujących kursów

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów stan na dzień 31 grudnia 2020 roku przeliczono wg kursu średniego NBP 1 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.).
- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów stan na dzień 31 grudnia 2019 roku przeliczono wg kursu średniego NBP 1 EUR z dnia 31.12.2019 roku (1 EUR = 4,2585 zł.). Natomiast pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za rok 2019 przeliczono wg kursu NBP stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca (1 EUR średni za 2019 rok = 4,3018 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 2020 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

Anna Wilczyńska

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

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

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Forte Brand Sp. z o.o. („Jednostka”), które zawiera:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 r.;

sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.:

- rachunek zysków i strat;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych;

oraz

- informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające

(„sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe Jednostki:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2020 r., finansowych wyników działalności oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”).



Podstawa Opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- Krajowych Standardów Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) uchwałą nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. oraz uchwałą nr 1107/15a/2020 z dnia 8 września 2020 r.;
- ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz

nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi regulacjami została opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

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

Niezależność i etyka

Jesteśmy niezależni od Jednostki zgodnie z Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają

zastosowanie do naszego badania sprawozdania finansowego w Polsce i spełniliśmy wszystkie obowiązki etyczne wynikające z tych wymogów i Kodeksu IESBA. W trakcie badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Jednostki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Odpowiedzialność Kierownika Jednostki za sprawozdanie finansowe

Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego przedstawiającego rzetelny i jasny obraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa i umową Spółki, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Kierownik Jednostki uznaje za niezbędną, aby zapewnić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

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

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Kierownik Jednostki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Celem badania jest 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 ekonomiczne użytkowników podejmowane na podstawie sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Jednostki ani



efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Kierownika Jednostki, obecnie lub w przyszłości.

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

- identyfikujemy i szacujemy 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 istotnego zniekształcenia wynikającego z błędów, ponieważ oszustwo może obejmować zmyślenie, fałszerstwo, celowe pominięcie, wprowadzenie w błąd lub obejście systemu kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej Jednostki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych z nimi ujawnień dokonanych przez Kierownika Jednostki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez

Kierownika Jednostki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, oceniamy, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub okolicznościami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Jednostki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieodpowiednie, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania z badania sprawozdania finansowego. Przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Jednostka zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i treść sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, a także czy sprawozdanie finansowe odzwierciedla stanowiące ich podstawę transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Kierownikowi Jednostki informacje między innymi o planowanym zakresie i terminie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Jednostki za rok obrotowy

Odpowiedzialność Kierownika Jednostki

Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności.

W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest

zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Kierownik Jednostki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Jednostki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozważenie, czy nie jest ono istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania, lub w inny sposób wydaje się być istotnie zniekształcone. Jeżeli na



podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Sprawozdaniu z działalności, to jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie pracy wykonanej w trakcie badania sprawozdania finansowego, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności, we wszystkich istotnych aspektach:

- zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa; oraz

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

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

W imieniu firmy audytorskiej

KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Nr na liście firm audytorskich: 3546

*Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Marta Zemka

Kluczowy biegły rewident
Nr w rejestrze 10427
Komandytariusz, Pełnomocnik

Warszawa, 19 kwietnia 2021 r.