

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

FEDHA

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

ZA ROK OBROTOWY

ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2021 R.

## **I. Informacje o jednostce:**

### **Nazwa:**

FEDHA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

### **Adres:**

04-242 Warszawa, ul. Marsa 56A

### **Forma prawna:**

"FEDHA" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwana dalej Spółką) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 lipca 2016 roku (Rep. A. nr 3785/2016 zawarty przed notariuszem Olgą Bogusz w Warszawie).

Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy w Warszawie Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000630204.

W dniu 1 lutego 2017 roku, na podstawie zawartej umowy sprzedaży udziałów (Rep. A 1197/2017), jedynym udziałowcem Spółki została spółka Nutit a.s., zarejestrowana zgodnie z prawem czeskim pod numerem 042 65 602, z siedzibą w Pradze pod adresem Evropska 423/178, 160 00 Vokovice-Praga 6, Republika Czeska.

## **II. Przedmiot działalności:**

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest „pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania”. Przedmiotem pozostałej działalności Spółki jest:

- działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana,
- finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- działalność wspomagająca usługi finansowe oraz ubezpieczenia i fundusze emerytalne,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- wynajem i dzierżawa,
- działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej.

## **III. Skład zarządu na dzień 31.12.2021 r.**

Jakub Dzik – Prezes Zarządu, od 1 lutego 2017 r.

## **IV. Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym:**

1. W dniu 23.06.2021 Fedha Sp. z o.o. nabyła od NUTIT A.S. akcje Impel S.A w ilości 91 137 o łącznej wartości 1 189 337,85 zł (cena akcji 13,05 zł).

W dniu 23.06.2021 Fedha sp. z o.o. nabyła od TRADE BRIDGE A.S. akcje Impel S.A w ilości 125 157 o łącznej wartości 1 633 298,85 zł (cena akcji 13,05 zł).

Poniższa tabela prezentuje liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych.

<b>Akcje Impel S.A.</b>	<b>Ilość akcji</b>	<b>Cena akcji</b>	<b>Wartość akcji</b>
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<b>1 187 739</b>	<b>7,20</b>	<b>8 551 720,80</b>
<b>Zakup akcji 06.2021</b>	<b>216 294</b>	<b>13,05</b>	<b>2 822 636,70</b>
<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>1 187 739</b>	<b>7,20</b>	<b>8 551 720,80</b>
<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>216 294</b>	<b>13,05</b>	<b>2 822 636,70</b>

2. W 06.2021 nastąpiła spłata pożyczki przez Nutit w wysokości 2.800.000 (kapitał). Pozostała część pożyczek, tj. 8.750.000 plus odsetki zostały spłacone w 07.2021 (kompensata z dywidendą – zgodnie z uchwałą ZZW Fedha Sp. z o.o. nr 2/2021 z dnia 21.07.2021).
3. W 06.2021 Spółka otrzymała dywidendę z Impel S.A. w kwocie 2 176 251,15 zł.
4. W 01.2022 Spółka otrzymała kwotę 1 034 289,53 zł stanowiącą część depozytu wynikającego z zabezpieczenia transakcji sprzedaży akcji Vantage Development S.A. (zgodnie z umową inwestycyjną zawartą w 2019 pomiędzy TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltungs GmbH a Fedha sp. z o.o.).

#### **V. Sytuacja jednostki na tle branży**

Jednostka prowadziła w roku sprawozdawczym wyłącznie działalność finansową i inwestycyjną na warunkach rynkowych. Z uwagi na brak prowadzenia działalności operacyjnej nie można odnieść sytuacji jednostki do branży i dokonać porównań na tle konkurencji.

#### **VI. Sytuacja finansowa**

Sytuację finansową Spółki prezentuje poniższe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2021 roku.

#### **VII. Opis znaczących zmian w poszczególnych pozycjach aktywów i pasywów**

Odnosząc się do pkt IV powyżej: zakup akcji Impel S.A. oraz spłata pożyczek przez Nutit a.s.

<u>AKTYWA</u>	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>11 376 195,22</b>	<b>9 586 010,33</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
III. Należności długoterminowe	-	1 034 289,53
IV. Inwestycje długoterminowe	11 376 195,22	8 551 720,80
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>8 884 023,62</b>	<b>19 252 091,30</b>
I. Zapasy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	1 034 290	1 909 841,29
III. Inwestycje krótkoterminowe	7 849 734,09	17 342 250,01
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	-	-
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	-	-
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>20 260 218,84</b>	<b>28 838 101,63</b>

<u>PASYWA</u>	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>20 253 257,04</b>	<b>28 835 149,63</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	17 787 765,69	1 373 629,62
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-	-
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	(7 395 810,60)
VI. Zysk (strata) netto	2 460 491,35	34 852 330,61
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>6 961,80</b>	<b>2 952,00</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 961,80	2 952,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	-
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>20 260 218,84</b>	<b>28 838 101,63</b>

#### Rachunek zysków i strat:

<u>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</u>	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2020-31.12.2020
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	-	-
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>41 287,74</b>	<b>208 649,24</b>
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>(41 287,74)</b>	<b>(208 649,24)</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	-	-
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	-	-
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>(41 287,74)</b>	<b>(208 649,24)</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>2 510 466,67</b>	<b>41 190 521,41</b>
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>8 687,58</b>	<b>201 230,56</b>
<b>I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>2 406 491,35</b>	<b>40 780 641,61</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	-	-
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	-	-
<b>L. Zysk (strata) netto (I+J-K)</b>	<b>2 460 491,35</b>	<b>34 852 330,61</b>

#### Opis znaczących zmian w poszczególnych pozycjach rachunku wyników

Spółka w 2021 r. osiągnęła przychody finansowe wynikające z otrzymanej dywidendy ze spółki Impel S.A.

## **VIII. Personel i świadczenia socjalne**

Spółka nie zatrudnia osób na umowę o pracę.

## **IX. Ryzyka finansowe**

### **a) Ryzyko stopy procentowej**

Spółka w związku z udzielonymi pożyczkami i lokatami środków pieniężnych monitoruje zmiany wysokości stóp procentowych z uwagi na wpływ otrzymywanych odsetek na wyniki.

### **b) Ryzyko płynności finansowej**

Spółka finansuje działalność operacyjną z bieżących środków. Zarząd nie dostrzega istotnego ryzyka zagrożenia płynności finansowej.

### **c) Ryzyko walutowe**

W związku z tym, że spółka nie posiada w swoim portfolio zobowiązań denominowanych w walucie obcej nie ponosi ryzyka walutowego.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Zarządu Spółka nie identyfikuje wpływu COVID-19 na kontynuację działalności podmiotu. Jednocześnie Zarząd stale analizuje zmieniające się otoczenie gospodarcze i prawne.

W lutym 2022 roku wojna w Ukrainie uległa ponownemu zaognieniu, które skutkuje trudnymi do oszacowania konsekwencjami polityczno-gospodarczymi dla krajów Unii Europejskiej. W Polsce realnym zagrożeniem stał się wzrost cen gazu, paliw, kursów walut, a dla wielu firm to również utrata rynków zbytu i możliwości inwestycji.

Nie zidentyfikowano na ten moment istotnego ryzyka wpływu wojny na obroty Spółki. Spółka nie miała obrotów ze spółkami z Ukrainy w roku 2021 oraz 2020).

## **X. Plany na rok 2022**

Zdaniem Zarządu nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności. Spółka zamierza kontynuować działalność finansową i inwestycyjną.

Warszawa, dnia 5 kwietnia 2022 r.

---

*Jakub Dzik – Prezes Zarządu FEDHA sp. z o.o.*