

# **NEOSTAR Sp. z o.o.**

Sprawozdanie finansowe za okres  
od **01.01.2021** do **31.12.2021**

# WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## 1. Dane jednostki

**Nazwa:** NEOSTAR Sp. z o.o.

**Siedziba:** Grzybowska 3/, 00-132 Warszawa

**Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu:**

4120Z

**Numer identyfikacji podatkowej:**

**NIP:** 1080002590

**Numer we właściwym rejestrze sądowym:**

**KRS:** 0000267100

## 2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy

## 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe sporządzane za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

## 4. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

## 5. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

## 6. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

## 7. Polityka rachunkowości

**Omówienie przyjętych metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):**

Jednostka przyjmuje zasady (politykę) rachunkowości zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. 2021 poz. 217 z późniejszymi zmianami).

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla

kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Do dokonywania odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych Spółka stosuje stawki odpowiadające okresowi ekonomicznej użyteczności danego środka trwałego. Odpisów amortyzacyjnych Spółka dokonuje metoda liniową.

Zapasy wycenia się według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące.

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości na wartość produkcji w toku składają się bezpośrednie nakłady na realizację projektu deweloperskiego w postaci kosztów nabycia

gruntów i/lub prawa wieczystego użytkowania gruntów, koszty projektów i pozwoleń oraz koszty budowy. Spółka nie kapitalizuje w wartości produkcji w toku kosztów finansowania zewnętrznego.

Wyroby gotowe są wyceniane w koszcie wytworzenia ustalonym zgodnie z zasadami jak dla produkcji w toku.

Należności wycenia się w kwocie należności głównej bez naliczania odsetek za zwłokę z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Krótkoterminowe aktywa finansowe w postaci udzielonych pożyczek wycenia się w cenie nabycia powiększonej o odsetki naliczone na dzień bilansowy, z zachowaniem zasady ostrożności.

Aktywa pieniężne w banku wycenia się i wykazuje w bilansie w wartości nominalnej.

Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i umowy spółki.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Kapitał zapasowy Spółki tworzony jest z podziału zysku. Przeznaczenie kapitału zapasowego określa umowa Spółki.

Zysk lub strata z lat ubiegłych odzwierciedla nie rozliczony wynik z lat poprzednich pozostający do dyspozycji Zgromadzenia Wspólników, a także na skutek korekt zmian zasad rachunkowości i błędów podstawowych dotyczących lat poprzednich, a ujawnionych w bieżącym roku obrotowym.

Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania z tytułu pożyczek są wyceniane w wartości nominalnej powiększonej o odsetki naliczone i nie wypłacone na dzień bilansowy (liniowo zgodnie z oprocentowaniem zawartym w zawartych umowach  $(W * \%) / 365 * \text{ilość dni}$ ).

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

Rozliczenie międzyokresowe kosztów oraz rezerwy na zobowiązania

Spółka tworzy rezerwy na koszty w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy wynikających ze świadczeń wykonanych na rzecz Spółki przez kontrahentów oraz z obowiązku wykonania związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń, których kwotę można oszacować, choć data powstania nie jest jeszcze znana. Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się przede wszystkim: wartości usług, które zostaną wykonane w przyszłości, a dotyczą bieżącego okresu obrotowego.

### **Ustalenia wyniku finansowego:**

Na wynik finansowy składa się: wynik na sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej, wynik na operacjach nadzwyczajnych oraz obowiązkowe obciążenie wyniku. Spółka stosuje wariant kalkulacyjny rachunku zysków i strat.

Przychodem ze sprzedaży produktów są przychody związane bezpośrednio z podstawową działalnością.

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy Spółka przekazała nabywcy znaczące korzyści wynikające z praw własności do tych aktywów oraz przestała być trwale zaangażowana w zarządzanie przekazanymi aktywami, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli. W Spółce jest to moment podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokali mieszkalnych, miejsc garażowych oraz komórek lokatorskich.

Koszty działalności operacyjnej są to koszty związane bezpośrednio z podstawową działalnością Spółki, które są współmierne do przychodów ze sprzedaży.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to koszty i przychody nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością, wpływające na wynik finansowy.

Przychody finansowe są to należne przychody z operacji finansowych, natomiast koszty finansowe są to poniesione koszty operacji finansowych. Spółka ujmuje koszty finansowania zewnętrznego w rachunku zysków i strat w okresie poniesienia tych kosztów.

**Sporządzenia sprawozdania finansowego:**

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z Ustawą o Rachunkowości z 29 września 1994 roku (Dz.U. z 2021 roku poz. 217), zwaną dalej Ustawą.

Poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie ceny, z zachowaniem zasady ostrożności.

W sprawozdaniu finansowym Jednostka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy jednostki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

**Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:**

## **8. Dodatkowe informacje uszczegóławiające**

Nie dotyczy.

## BILANS

Aktywa Dane w tys. PLN

Kwota na dzień  
kończący bieżący  
rok obrotowy

Kwota na dzień  
kończący poprzedni  
rok obrotowy

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>43 512</b>	<b>41 655</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>		
1. Środki trwałe		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c) urządzenia techniczne i maszyny		
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
<b>III. Należności długoterminowe</b>		
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek		
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>43 479</b>	<b>41 648</b>
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	43 479	41 648
a. w jednostkach powiązanych	43 479	41 648
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	43 479	41 648
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		

c. w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>33</b>	<b>7</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33	7
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>108</b>	<b>37</b>
<b>I. Zapasy</b>		
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi		
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>50</b>	<b>24</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	50	24
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		2
- do 12 miesięcy		2
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	50	22
c) inne		
d) dochodzone na drodze sądowej		
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>58</b>	<b>13</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	58	13
a) w jednostkach powiązanych		

- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	58	13
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	58	13
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		
<b>C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>		
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>		
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>43 620</b>	<b>41 692</b>

## BILANS

Pasywa Dane w tys. PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>41 059</b>	<b>39 515</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>26 471</b>	<b>26 471</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>13 044</b>	<b>8 804</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>1 544</b>	<b>4 240</b>
<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>2 561</b>	<b>2 177</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>2 523</b>	<b>2 102</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 523	2 102
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>		
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek		
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>36</b>	<b>75</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		66
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:		66

- do 12 miesięcy		66
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Wobec pozostałych jednostek	36	9
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3	4
- do 12 miesięcy	3	4
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	33	
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne		5
4. Fundusze specjalne		
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2</b>	
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2	
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	2	
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>43 620</b>	<b>41 692</b>

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant kalkulacyjny Dane w tys.  
PLN

Kwota za bieżący  
rok obrotowy

Kwota za poprzedni  
rok obrotowy

<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>15</b>
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		15
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>14</b>
- jednostkom powiązanym		
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		14
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>		<b>1</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>		<b>4</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>286</b>	<b>199</b>
<b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>-286</b>	<b>-202</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1</b>	<b>76</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	1	76
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>17</b>	<b>3</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	17	3
<b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>-302</b>	<b>-129</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>2 385</b>	<b>5 395</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	2 385	2 365
- od jednostek powiązanych	2 384	2 365
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		3 030

<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>143</b>	
I. Odsetki, w tym:	3	
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne	140	
<b>L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>	<b>1 940</b>	<b>5 266</b>
<b>M. Podatek dochodowy</b>	<b>396</b>	<b>1 026</b>
<b>N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>O. Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>	<b>1 544</b>	<b>4 240</b>

## KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

Dane w tys. PLN

Kwota za bieżący  
rok obrotowy

Kwota za poprzedni  
rok obrotowy

	Kwota za bieżący rok obrotowy	Kwota za poprzedni rok obrotowy
<b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>	<b>1 940</b>	<b>5 266</b>
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	2 422	3 038
Pozostałe		8
Różnice kursowe z tytułu wyceny bilansowej (art. 15a)	2 422	3 030
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	2 384	2 380
Pozostałe		15
Odsetki naliczone od pożyczek (art. 12 ust. 4 pkt. 2)	2 384	2 365
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:		
Pozostałe		
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	2 562	1
Pozostałe		1
Różnice kursowe z tytułu wyceny bilansowej (art. 15a)	2 562	
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	7	14
Pozostałe	7	14
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:		
Pozostałe		
Wykorzystane rezerwy (art. 15 ust. 4)		
Wykorzystane odpisy na boxy (art. 15 ust. 4)		
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		
2018		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		
Pozostałe		
<b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>		
<b>K. Podatek dochodowy</b>		

## PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM

## **INFORMACJA DODATKOWA**

*Dane w tys. PLN*

Informacja dodatkowa 2021

NEOSTAR\_SF\_2021\_Informacja\_dodatkowa\_26.05.2022.pdf