

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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności  
za okres obrotowy od 1 stycznia 2021  
do 31 grudnia 2021**

## **Sprawozdanie z działalności jednostki w okresie obrotowym**

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności jednostki w roku obrotowym obejmujące istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej, w tym ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń.

Sprawozdanie z działalności jednostki w okresie obrotowym obejmuje:

	Strona
1. Informacje ogólne	2
2. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w okresie obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	2
3. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Spółki i osiągnięte przez nią zyski lub poniesione straty w roku obrotowym.	3
4. Przewidywany rozwój jednostki	3
5. Zarządzanie ryzykiem finansowym	3

Prezes Zarządu  
Nimrod Ben Ami

Warszawa, dnia 04 lipca 2022 roku

## **Informacje ogólne**

Spółka Neostar Sp. z o.o. (dawniej: Neocity Projekt 1 Sp. z o.o., zwana dalej Spółką) powstała w dniu 31.10.2006 r. w Kancelarii Notarialnej Artur Kędziński – notariusz, Wojciech Szczypkowski – notariusz. W dniu 03.11.2006 r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000267100.

Okres obrotowy od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021, za jaki sporządzono sprawozdanie finansowe, jest kolejnym okresem działalności Spółki. W okresie od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 funkcję Prezesa Zarządu Neostar Sp. z o.o. pełnił Pan Nimrod Ben Ami. Do dokonywania czynności prawnych w imieniu Spółki uprawniony był Prezes. Spółka do dnia sporządzenia sprawozdania nie powołała Rady Nadzorczej.

Wysokość kapitału zakładowego na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 26.471 tys. zł co stanowiło 52.942 udziałów po 500 zł każdy. W momencie założenia Spółki 100% udziałów zostało objęte przez ADVIDI HOVA B.V., spółkę prawa holenderskiego, z siedzibą w Amsterdamie, Djijk 68, 1601 GK Enkhuizen. Na podstawie umowy sprzedaży udziałów z dnia 09.05.2007 r. Spółka ADVIDI-HOVA B.V. sprzedała całość udziałów Spółce Delilayi Holdings Limited. Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 16.12.2013r. kapitał zakładowy spółki został podniesiony z kwoty 50.000 zł do kwoty 26.471 tys. zł, to jest o kwotę 26.421 tys. zł, poprzez ustanowienie nowych 52.842 udziałów o wartości nominalnej po 500 zł każdy. Nowo ustanowione udziały zostały objęte przez dotychczasowego Wspólnika Spółki tj. Delilayi Holding Limited z siedzibą na Cyprze. Na dzień bilansowy udziałowcem Spółki posiadającym 100% głosów była spółka prawa cypryjskiego pod firmą Delilayi Holdings Limited z siedzibą na Cyprze, Aipeias 44, Egkomi 2411, Nikozja.

### **1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w okresie obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego**

Działania Zarządu w okresie objętym sprawozdaniem były skupione na obsłudze gwarancyjnej świadczonej względem nabywców mieszkań i lokali usługowych w inwestycji zlokalizowanej przy ul. Ordona w Warszawie.

W 2021 roku, tak jak w poprzednim okresie sprawozdawczym, na podstawie Umowy o zarządzanie z dnia 2.01.2012 r. Spółka była zarządzana przez spółkę z grupy kapitałowej - Neocity Polska Sp. z o.o.

Obsługę prawną w 2021 roku świadczyła Kancelaria Radcy Prawnego „Jarosław Zubrzycki”. Kancelaria świadczy kompleksowe usługi prawne, w tym pomoc przy kwestiach związanych z inwestycją, a także bieżące konsultacje prawne. Ponadto Kancelaria Zubrzycki była odpowiedzialna za pomoc prawną przy analizie umów i spraw związanych z realizacją projektu oraz przygotowaniem aktów notarialnych.

## **2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Spółki i osiągnięte przez nią zyski lub poniesione straty w roku obrotowym.**

W 2021 roku Spółka nie uzyskała przychodów ze sprzedaży.

W analizowanym okresie zysk netto wyniósł 1.544 tys. zł i wynikał głównie z rozpoznania przychodów z tytułu naliczonych odsetek w kwocie 2.385 tys. zł

Ważną pozycją aktywów są należności długoterminowe, na które składają się pożyczki udzielone w kwocie 43.479 tys. zł. Ponadto na aktywa Spółki składają się należności krótkoterminowe w kwocie 50 tys. zł. Na pozostałą część aktywów składają się środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych w kwocie 58 tys. zł.

Kapitał własny spółki wynosił 41.059 tys. zł. W zobowiązaniach największą pozycją są rezerwy na zobowiązania, które wynosiły 2.523 tys. zł. Inne pozycje zobowiązań to: zobowiązania krótkoterminowe (36 tys. zł).

## **3. Przewidywany rozwój jednostki**

W roku 2022 kontynuowane będzie świadczenie usług w ramach rękojmi względem nabywców lokali mieszkalnych oraz usługowych.

## **4. Zarządzanie ryzykiem finansowym**

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka wynikające z posiadania instrumentów finansowych:

- Ryzyko płynności
- Ryzyko rynkowe

Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Spółkę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Spółka jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Spółki.

#### Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Spółkę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Spółkę polega na zapewnianiu, aby w możliwie najwyższym stopniu, Spółka posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Spółki. W tym celu Spółka monitoruje przepływy pieniężne i zapewnia środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych oraz utrzymuje założone wskaźniki płynności

#### Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Spółki na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów.

a) Ryzyko walutowe Spółka jest narażona na ryzyko walutowe w związku z udzielonymi pożyczkami, które są wyrażone w EUR. Spółka nie zabezpiecza się przed tego rodzaju ryzykiem.

b) Ryzyko stopy procentowej Spółka jest narażona na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych powodowanych przez stopy procentowe, związane ze zobowiązaniami o zmiennych stopach procentowych, oraz na ryzyko zmienności wartości godziwej wynikające z aktywów i zobowiązań o stałych stopach procentowych. Spółka nie zabezpiecza się przed tego rodzaju ryzykiem.