

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI  
LC CORP INVEST XXI SP. Z O.O.  
ZA OKRES OBROTOWY  
OD 01 STYCZNIA 2019 R. DO 31 GRUDNIA 2019 R.**

Wrocław, dnia 30 marca 2020 r.

**Sprawozdanie z działalności spółki LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.**  
**za okres od 01.01.2019 r.- 31.12.2019 r.**

---

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

**Niniejsze sprawozdanie z działalności LC Corp Invest XXI Sp. z o. o. (dalej zwana „Spółką”) obejmuje okres od 01 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019r.**

## **I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE**

**Adres siedziby:** 53 – 333 Wrocław, ul. Powstańców Śląskich 2 – 4  
**Pełna nazwa podmiotu:** LC Corp Invest XXI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

LC Corp Invest XXI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana w dniu 20 września 2017 r.

LC Corp Invest XXI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowana została w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000698137 w dniu 05 października 2017 roku.

### **1. Przedmiot działalności**

Przedmiotem przeważającej działalności Spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z), zaś przedmiotem pozostałej działalności Spółki są m. in.: roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z), realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z), wynajem i zarządzanie nieruchomości własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z), działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z), działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z), pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z), działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (PKD 82.11.Z).

### **2. Wspólnicy Spółki**

Kapitał zakładowy spółki na dzień 01.01.2019 r. wynosił 5 000,00 zł (pięć tysięcy złotych) i dzielił się na 5 udziałów po 1.000 zł każdy.

Na dzień 01 stycznia 2019 r. lista wspólników przedstawia się następująco:

<b>Wspólnik</b>	<b>Ilość udziałów</b>	<b>Wartość nominalna jednego udziału</b>	<b>Liczba głosów</b>	<b>% kapitału zakładowego</b>
LC Corp S.A.	5	1.000 zł	5	100 %
<b>Suma:</b>	<b>5</b>	<b>–</b>	<b>5</b>	<b>100 %</b>

W dniu 11 marca 2019 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.000 zł do kwoty 10.000 zł. Wszystkie nowe udziały (5) objęła spółka LC Corp S.A. Podwyższenie zostało zarejestrowane w dniu 22 marca 2019r.

**Sprawozdanie z działalności spółki LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.  
za okres od 01.01.2019 r.- 31.12.2019 r.**

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2019 r. wynosił 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) i dzielił się na 10 udziałów po 1.000 zł każdy.

<b>Wspólnik</b>	<b>Ilość udziałów</b>	<b>Wartość nominalna jednego udziału</b>	<b>Liczba głosów</b>	<b>% kapitału zakładowego</b>
Develia S.A.*	10	1.000 zł	10	100 %
<b>Suma:</b>	<b>10</b>	<b>–</b>	<b>10</b>	<b>100 %</b>

\* Na podstawie Uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki LC Corp S.A. z dnia 13 czerwca 2019 r. (rep. A nr 48704/2019) dokonano zmiany firmy spółki LC Corp S.A. na Develia S.A.

Dnia 2 września 2019 r. powyższa zmiana została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

### **3. Władze Spółki**

#### **Zarząd Spółki:**

Na dzień 1 stycznia 2019 r. skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

Dariusz Niedośpiał – Prezes Zarządu

Mirosław Kujawski – Wiceprezes Zarządu

W dniu 28 listopada 2019 roku, Dariusz Niedośpiał złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

Na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 29 listopada 2019 roku, w skład Zarządu poczynawszy od dnia 2 grudnia 2019 r. został powołany Pan Michał Hulbój i powierzono mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu.

Z uwagi na powyższe zmiany, na dzień 31 grudnia 2019 r. skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

Michał Hulbój – Prezes Zarządu

Mirosław Kujawski – Wiceprezes Zarządu

## **II. INWESTYCJE**

Spółka LC Corp Invest XXI sp. z o.o. jest w trakcie przygotowywań do podjęcia działań związanych z inwestycją przy ul. Gdańskiej 18 w Gdańsku.

## **III. FINANSOWANIE**

Spółka w roku obrotowym finansowała swoją działalność z kapitału zakładowego oraz zaciągniętych pożyczek.

#### IV. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	31 grudnia 2019 w zł	31 grudnia 2018 w zł
Aktywa trwale	0,00	7 532,22
Aktywa obrotowe	11 380 546,99	10 417 522,76
Kapitał (fundusz) własny	130 008,31	(77 213,27)
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	11 250 538,68	10 502 268,25
Suma bilansowa	11 380 546,99	10 425 054,98
Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej	18 131,16	(90 160,10)
Zysk/(Strata) brutto	18 486,16	(89 745,49)
Zysk/(Strata) netto	7 221,58	(82 213,27)

W okresie 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku podstawowa działalność Spółki związana była z przygotowaniem przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul Gdańskiej w Gdańsku. W okresie tym Spółka osiągała przychody z usług najmu.

W okresie 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Spółka wykazała zysk netto w wysokości 7.221,58 zł.

#### V. INNE ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 11 marca 2019 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.000 zł do kwoty 10.000 zł. Wszystkie nowe udziały (5) objęła spółka LC Corp S.A. Podwyższenie zostało zarejestrowane w dniu 22 marca 2019r.

W dniu 09 października 2019r. Spółka zaciągnęła od spółki LC Corp S.A. pożyczkę w kwocie 200 000,00 zł na warunkach rynkowych na czas nieokreślony z przeznaczeniem na bieżącą działalność gospodarczą Spółki.

Poza wyżej wymienionymi zdarzeniami, w trakcie okresu obrotowego oraz po dniu 31 grudnia 2019 roku nie miały miejsca istotne zdarzenia, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

#### VI. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ PERSPEKTYWY ROZWOJU

Spółka funkcjonuje w ramach grupy kapitałowej Develia i część ryzyk prowadzonej przez tę grupę działalności deweloperskiej może przenosić się na działalność Spółki – poniżej zostały wymienione główne z nich.

##### **Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości**

Rok 2019 na rynku pierwotnym nieruchomości to kontynuacja trendu z 2018 roku, nie zaistniały bowiem żadne istotne zdarzenia, które miałyby wpływ na rynek. Stopy procentowe pozostały na

niezmiennym poziomie, nie było znaczących zmian w ustawodawstwie, na przykład w zakresie ustawy deweloperskiej. Koniunktura na rynku wciąż jest bardzo dobra, choć tempo wzrostu niższe niż w poprzednich latach. Podobnie jak w 2018 roku, ceny mieszkań stale rosły, choć dynamika ich wzrostu była niższa. Mimo wzrostu cen mieszkań, zainteresowanie klientów ciągle jest bardzo duże, zarówno wśród osób poszukujących mieszkania dla zaspokojenia własnych potrzeb lokalowych, jak i klientów inwestycyjnych. W przypadku inwestorów motorem zakupu nie jest już sama stopa zwrotu, ponieważ jej poziom spada, ale chęć ucieczki przed inflacją. W tych okolicznościach zakup mieszkania, którego cena w ostatnich latach rośnie średnio 10 proc. w skali roku, wydaje się być najlepszym rozwiązaniem. Niezmiennie znaczący wpływ na rynek nieruchomości mają obecne uwarunkowania makroekonomiczne. Podjęciu decyzji o zakupie nieruchomości u dewelopera sprzyjają olbrzymie braki lokalowe, spadek bezrobocia oraz niskie stopy procentowe. Poza, wysokim popytem na mieszkania, dominujący wpływ na sektor nieruchomości mają rosnące aspiracje życiowe społeczeństwa.

W ocenie Zarządu możliwe są ewentualne perturbacje na rynku nieruchomości wywołane koronawirusem, m.in. ograniczenia wprowadzane przez organy władzy publicznej (np. w postaci zamykania miejsc użyteczności publicznej) a także unikanie przez klientów miejsc publicznych. Dodatkowo, niepewność związana z wyhamowaniem globalnej gospodarki na skutek koronawirusa może przełożyć się na powstrzymywanie się klientów z decyzją zakupu mieszkań.

#### **Ryzyko stopy procentowej**

Ryzyko stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych (pożyczek od LC Corp S.A.), opartych na zmiennej stopie.

#### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Realizacji projektów deweloperskich, ze względu na ich złożoną zarówno pod względem prawnym jak i technicznym naturę, towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Spółki, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W razie wystąpienia którekolwiek z tych ryzyk, może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

#### **Ryzyko związane z niewypłacalnością Spółki**

W razie niewypłacalności Spółki jej wierzyciele będą uprawnieni do zaspokojenia swoich wierzytelności z majątku Spółki. W razie upadłości Spółki istnieje duże prawdopodobieństwo, że cały lub prawie cały majątek Spółki zostałby przeznaczony na zaspokojenie roszczeń jej wierzycieli.

#### **Ryzyko kredytowe**

Pożyczki od spółki LC Corp S.A. potencjalnie mogą zostać zabezpieczone weksłami in blanco, które Spółka zobowiązała się wystawić na żądanie Pożyczkodawcy. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Spółki jest minimalne i w Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

#### **Ryzyko związane z płynnością**

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania.

## **VII. PODSUMOWANIE**

Spółka nie posiada ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju. Nie nabywała również własnych udziałów. Spółka nie posiada żadnych oddziałów.

Spółka na bieżąco wywiązywała i wywiązuje się ze swoich zobowiązań wobec budżetu państwa, instytucji finansowych oraz innych kontrahentów. Przewidywana sytuacja finansowa Spółki zapewnia dalszy rozwój Spółki oraz finansowanie jej bieżącej działalności operacyjnej, jako inwestycyjnej.

Z punktu widzenia Zarządu cele zaplanowane na rok 2019 zostały należycie zrealizowane.

## **VIII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2019 roku.

Za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Spółka wykazała zysk netto w wysokości 7 221,58 zł.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Sporządzono: Wrocław, dnia 30 marca 2020 r.

Michał Hulbój – Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_

Mirosław Kujawski – Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_