

Sprawozdanie Zarządu WOMAK HOLDING Spółka Akcyjna (Spółka)
z działalności Spółki
za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Zarząd spółki działającej pod nazwą WOMAK HOLDING S.A. przedkłada niniejsze sprawozdanie z działalności Spółki za okres 01.01.2020 r. – 31.12.2020 r.

Podstawowe informacje o spółce

Spółka począwszy od dnia 1 września 2016 roku działa pod firmą WOMAK HOLDING Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, Plac Powstańców Śląskich 1 lok. 303, 53-329 Wrocław, woj. dolnośląskie, Polska - dalej jako **Spółka**.

Spółka jest zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000634966.

Spółka jest zgłoszona w Urzędzie Skarbowym jako podatnik VAT; posiada numer NIP: 897-177-27-32. Spółka jest płatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych. REGON 021488590.

Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym. Przedmiotowe sprawozdanie jest za okres od 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r.

Przedmiotem działalności Spółki jest:

1. Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z) – działalność przeważająca,
2. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z),
3. Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z),
4. Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 82.99.Z),
5. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),
6. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z),
7. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
8. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z),
9. Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 96.09.Z),
10. Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z).

Zarząd Spółki: Violetta Wojnowski – Prezes Zarządu, która pełniła swoją funkcję w całym okresie sprawozdawczym oraz następnie do dnia podpisania sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu podpisania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020.

Informacje o właścicielach (udziałowcy)

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku faktycznymi akcjonariuszami Spółki byli:

- 1) Dr. Erich Marx GmbH,
- 2) Violetta Wojnowski,
- 3) WOMAK HOLDING spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Struktura akcjonariatu

Akcjonariusze spółki	Liczba posiadanych akcji na 31.12.2020 r.	Wartość nominalna posiadanych akcji na 31.12.2020r.
Violetta Wojnowski	17 676 208	8 838 104,00
Dr. Erich Marx GmbH	34 959 867	17 479 933,50
Womak Holding Sp. z o. o.	17 545 358	8 772 679,00
Współwłasność:		
Womak Holding Sp. z o. o. i Violetta Wojnowski	1	0,50
	70 181 434	35 090 717

Ogólna charakterystyka działalności, zasobów i celów jednostki

W roku 2020 Spółka kontynuowała przyjętą we wcześniejszych latach oraz konsekwentnie realizowaną strategię rozwoju polegającą na inwestowaniu środków pieniężnych poprzez spółki zależne w projekty handlowe komercyjne, tj. centra handlowe codziennych zakupów w modelu do 2000 m² sali sprzedaży. Ta okoliczność, jak się okazuje, ma kluczowe znaczenie w związku z pandemią COVID-19, ponieważ obiekty do 2000 m² sali sprzedaży nie zostały objęte zakazem handlu wprowadzonym w związku z pandemią. W roku 2020 spółka dokonywała zmian w strukturze organizacyjnej - dążąc do bieżącego dopasowywania struktury do możliwości finansowych w związku z sytuacją wywołaną pandemią COVID-19. Z punktu widzenia posiadanych udziałów w spółkach, które są właścicielem obiektów poniżej i powyżej 2000m² można uznać tym samym, że Spółka ma zdywersyfikowane inwestycje pod tym względem.

W roku 2020, w wyniku pandemii Spółka zmuszona została do zawieszenia procesu wdrożenia systemu zarządzania jakością ISO, a to do czasu ustabilizowania się sytuacji na rynku handlu, która przez cały 2020 rok ulegała ciągłym modyfikacjom i pogorszeniu, w tym przede wszystkim z uwagi na trudne do przewidzenia i pojawiające się z zaskoczenia ustawodawstwo regulujące obowiązki wynajmujących oraz modyfikujące treści umów najmu z pominięciem interesów wynajmujących i ich kosztem.

W roku 2020 Spółka kontynuowała procesy komercjalizacyjne, zakupowe oraz utrzymania technicznego i administrowania nieruchomościami.

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

- Spółka w roku 2020 w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie **5.454.293 zł.**
- Rachunek zysków i strat za okres sprawozdawczy wykazuje zysk netto ogółem **3.648.212 zł.**
- Bilans na dzień 31.12.2020 r. wykazujący aktywa i pasywa na kwotę **229.227.142 zł.**

Znaczące aktywa i zobowiązania Spółki

ZNACZĄCE AKTYWA SPÓŁKI

Udziały w podmiotach zależnych stanowią na dzień bilansowy największe aktywa Spółki i wynoszą 212.596.533 zł. Spółka posiada udziały w 9 spółkach zależnych.

ZNACZĄCE ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI

Spółka na dzień bilansowy nie posiada znaczących zobowiązań. Największą pozycję stanowią zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które Spółka realizuje terminowo.

Kluczowe wskaźniki finansowe związane z działalnością jednostki

ANALIZA WSKAŹNIKOWA	2019	2020
RENTOWNOŚĆ		
Całkowite koszty/ Całkowite przychody	49,1%	67,7%
Marża na sprzedaży	-35,1%	-36,9%
Marża na działalności operacyjnej EBIT	0,7%	-33,2%
Marża EBITDA	8,3%	-25,9%
ROA	3,8%	1,6%
ROE	3,9%	1,7%
ROS	141,8%	66,9%
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI		
Płynność bieżąca (III stopień)	4,12	3,33
Płynność szybka (II stopień)	4,09	3,30
Płynność gotówkowa (I stopień)	2,24	0,38
Pokrycie zobowiązań należnościami	1,25	1,31
STRUKTURA FINANSOWANIA		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	1,4%	5,9%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	1,4%	6,2%
Kapitał własny/ Aktywa trwałe	103,6%	96,1%

Kluczowe wskaźniki niefinansowe (efektywności) związane z działalnością jednostki

WSKAŹNIKI NIEFINANSOWE	2020	2019
Zarządzane powierzchnie	47 340	47 340
Liczba Centrów handlowych	9	9
Liczba prowadzonych inwestycji	4	3
Wielkość zatrudnienia	22	24

Informacje o przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń

Spółka zarządza wszystkimi elementami ryzyka finansowego, które mogą mieć istotny wpływ na prowadzoną przez nią działalność.

Spółka na bieżąco monitoruje zmiany w otoczeniu zewnętrznym dalszym i bliższym oraz analizuje sytuację wewnątrz Spółki i Grupy w celu identyfikacji potencjalnych ryzyk i zagrożeń, dokonując ich oceny oraz podejmuje działania zmierzające do minimalizacji ewentualnych negatywnych skutków.

Spółka skoncentrowała swoje działania na odpowiedniej polityce zarządzania płynnością, monitoringu instrumentów finansowych oraz zarządzaniu kapitałem.

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

- a) Zdarzenia bieżącego roku obrotowego oraz zaistniałe po zakończeniu roku obrotowego

Spółka (działając jako Jedyny Wspólnik) obejmowała udziały w podwyższonych kapitałach następujących spółek zależnych:

- **Womak Omega Sp. z o.o. (WO)**
Spółka, jako jedyny wspólnik, objęła nowe udziały w kapitale zakładowym WO, które utworzone zostały na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia WO z dnia 27 stycznia 2020 r. w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 1.816.000,00 zł do kwoty 1.841.000,00 zł. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane z dniem 17.03.2020 r.
- **Womak Gamma Sp. z o.o. (WG)**
W dniu 24.04.2020 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników WG podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego WG do kwoty 18.256.000 zł. Wszystkie udziały w podwyższonym kapitale objęła Spółka, jako jedyny wspólnik, w zamian za wniesiony wkład pieniężny. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w dniu 25.05.2020 r.

Następnie w dniu 15.12.2020 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników WG podjęło uchwałę w sprawie kolejnego podwyższenia kapitału zakładowego WG do kwoty 18.367.000 zł. Wszystkie udziały w podwyższonym kapitale objęła Spółka w zamian za wniesiony wkład pieniężny. Sąd Rejonowy dla Wrocławia wydał postanowienie o zmianie danych dotyczących wysokości kapitału podstawowego w WG dopiero po zakończeniu roku obrotowego, tj. w dniu 14.01.2021 r..

Począwszy od dnia 30.09.2020 r. Spółka rozpoczęła procedurę podyktowaną zmianami w zakresie dematerializacji akcji, tj. dokonała wyboru Biura Maklerskiego Santander jako podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy Spółki, wystosowała do każdego z akcjonariuszy Spółki po 5 wezwań do złożenia dokumentów akcji do Spółki, a następnie - już po zakończeniu roku obrotowego, w lutym 2021 roku Spółka dokonała zgłoszenia do Biura Maklerskiego Santander celem uwidocznienia w rejestrze akcjonariuszy tych wszystkich akcjonariuszy, którzy złożyli w siedzibie Spółki dokumentu akcji.

Po zakończeniu roku obrotowego Spółka podjęła kroki w kierunku zorganizowania finansowania dla nowych inwestycji budowanych, w tym podjęła decyzję o sprzedaży posiadanej nieruchomości w celu przeznaczenia środków pochodzących z przyszłej transakcji na finansowanie inwestycji.

Po zakończeniu roku obrotowego Spółka zakończyła realizację i oddała do użytkowania inwestycję polegającą na budowie centrum handlowego SWOJA OLIMPIA na wrocławskich Swojczycach.

Instrumenty finansowe w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka

- **Ryzyko kursowe**
W celu zminimalizowania ryzyka kursowego Spółka monitoruje bieżące trendy oraz prognozy co do kształtowania się kursów walut w przyszłości, tak aby odpowiednio przeciwdziałać w przypadku zaistnienia niekorzystnych zmian na rynku. Spółka nie zdecydowała się na dodatkowe zabezpieczenie zobowiązań w walutach obcych przed wahaniami kursów walut, gdyż w ocenie Zarządu ryzyko to jest nieistotne.
- **Ryzyko stopy procentowej**
Spółka finansuje swoją działalność za pomocą środków własnych oraz kredytów bankowych. Kierownik jednostki monitoruje aktualną sytuację rynkową w celu określenia ewentualnego wpływu zmiany rynkowych stóp procentowych na wycenę zobowiązania finansowego Spółki. Przy obecnym poziomie zadłużenia pożyczkowego wpływ ryzyka stopy procentowej na działalność Spółki Zarządu oceniają jako nieistotne.
- **Ryzyko płynności**
W ocenie Zarządu ryzyko płynności nie występuje.

- **Ryzyko kredytowe**

Spółka nie posiada należności nieobjętych odpisem aktualizującym, których uzyskanie byłoby utrudnione lub niemożliwe. W związku z czym w/w ryzyko nie występuje.

Podsumowanie wyników finansowych	2019	2020	2020/2019
Przychody ze sprzedaży	5 151 203	5 454 293	5,9%
Koszty działalności operacyjnej	6 958 196	7 466 962	7,3%
Zysk ze sprzedaży	-1 806 992	-2 012 669	
<i>marża zysku ze sprzedaży</i>	<i>-35,1%</i>	<i>-36,9%</i>	
Amortyzacja	394 493	402 270	2,0%
Zysk ze sprzedaży bez amortyzacji	-1 412 499	-1 610 399	
<i>marża zysku ze sprzedaży bez amortyzacji</i>	<i>-27,4%</i>	<i>-29,5%</i>	
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	1 842 027	199 792	-89,2%
EBIT	35 035	-1 812 877	
<i>marża EBIT</i>	<i>0,7%</i>	<i>-33,2%</i>	
EBITDA	429 528	-1 410 607	
<i>marża EBITDA</i>	<i>8,3%</i>	<i>-25,9%</i>	
Wynik na działalności finansowej	7 335 654	5 426 308	-26,0%
Podatek	67 075	-34 781	-151,9%
ZYSK NETTO	7 303 614	3 648 212	-50,0%
<i>marża zysku netto</i>	<i>141,8%</i>	<i>66,9%</i>	
Aktywa razem	190 912 449	229 227 142	20,1%
Długoterminowe aktywa finansowe (udziały lub akcje w jednostkach powiązanych)	175 153 861	212 596 533	21,4%
Środki pieniężne	4 992 383	547 326	-89,0%
Kapitał własny	188 202 608	215 753 188	14,6%
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	565 249	774 639	37,0%

Informacje o ważniejszych osiągnięciach w zakresie badań i rozwoju

Spółka nie prowadziła prac badawczo-rozwojowych w okresie sprawozdawczym.

Informacje o nabyciu udziałów własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia.

Spółka nie nabywała udziałów własnych w celu ich umorzenia.

Informacje o posiadanych oddziałach

Spółka nie posiada oddziałów.

Informacje dotyczące zagadnień środowiska naturalnego

Działalność Spółki nie wpływa negatywnie na środowisko naturalne.

Przewidywane kierunki rozwoju

Spółka będzie kontynuowała inwestycje w spółki zależne w zakresie obiektów handlowo- usługowych do 2000m² powierzchni sprzedaży.

Jednocześnie spółka rozważa opcje strategiczne w zakresie innych segmentów rynku nieruchomości komercyjnych.

W obszarze działalności firmy rośnie liczba ryzyk: w obszarze operacyjnym widoczny jest wzrost kosztów operacyjnych na skutek sukcesywnego wzrostu płacy minimalnej oraz wzrost wynagrodzeń generalnie. Widoczny jest bardzo duży wzrost inflacji odzwierciedlony m.in. w kosztach budowy i innych obszarach działalności

Zarząd Spółki:

Violetta Wojnowski
Prezes Zarządu Womak Holding Spółka Akcyjna
