

**Sprawozdanie Zarządu WOMAK HOLDING Spółka Akcyjna (Spółka)**  
**z działalności Spółki**  
**za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 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 01.01.2019 r. – 31.12.2019 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 powstała wskutek przekształcenia ze spółki komandytowo – akcyjnej: dnia 19 lipca 2016 roku na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Wspólników została podjęta uchwała o przekształceniu spółki WOMAK HOLDING spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna w spółkę akcyjną. Wniosek o wpis przekształcenia został złożony we właściwym sądzie rejestrowym w dniu 20 lipca 2016 roku i był procedowany przez tenże sąd do dnia 1 września 2016 roku, z którym to dniem została zarejestrowana 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 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 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 2019.

## Informacje o właścicielach (udziałowcy)

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 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 31.12.2019 r.	Wartość nominalna posiadanych akcji na 31.12.2019r.
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
	<b>70 181 434</b>	<b>35 090 717</b>

## Opólna charakterystyka działalności, zasobów i celów jednostki

W roku 2019 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 m<sup>2</sup> sali sprzedaży. Ta okoliczność, jak się okazuje, ma kluczowe znaczenie w związku z pandemią COVID-19, ponieważ obiekty do 2000 m<sup>2</sup> sali sprzedaży nie zostały objęte zakazem handlu wprowadzonym w związku z pandemią. W roku 2019 spółka dokonała kolejnych zmian w strukturze organizacyjnej i koncentrowała się na dopasowaniu struktury do potrzeb rynku oraz zmieniających się wraz z tym rynkiem potrzeb organizacyjnych.

W roku 2019 spółka kontynuowała proces wdrożenia systemu zarządzania jakością ISO, którego zakończenie przesunięte zostało na I kwartał 2020 roku. Z uwagi na sytuację spowodowaną ogłoszeniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii wywołanych COVID-19 i wynikających z tego szeregu faktycznych i prawnych ograniczeń działalności gospodarczej prowadzonej w centrach handlowych i galeriach handlowych, powodujących postępujące straty finansowe po stronie Spółki, projekt wdrożenia ISO został wstrzymany do odwołania.

Spółka, w ramach funkcji organicznych dla spółek z Grupy, zaczęła w ramach własnej struktury realizować zadania z zakresu księgowości. Ponadto Spółka kontynuowała procesy komercjalizacyjne, zakupowe oraz utrzymania technicznego i administrowania nieruchomościami.

## Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

- Spółka w roku 2019 w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie **5.169.624 zł.**
- Rachunek zysków i strat za okres sprawozdawczy wykazuje zysk z działalności operacyjnej na poziomie **35.035 zł**, zysk netto ogółem wynosi **7.303.614 zł.**
- Bilans na dzień 31.12.2019 r. wykazujący aktywa i pasywa na kwotę **190.912.449 zł.**

## Znaczące aktywa i zobowiązania Spółki

### **ZNACZĄCE AKTYWA SPÓŁKI**

Udziały w podmiotach zależnych stanowią na dzień bilansowy największe aktywa Spółki i wynoszą 175.153.861 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

<b>ANALIZA WSKAŹNIKOWA</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>RENTOWNOŚĆ</b>		
Całkowite koszty/ Całkowite przychody	59,9%	49,1%
Marża na sprzedaży	-36,7%	-35,1%
Marża na działalności operacyjnej EBIT	-33,7%	0,7%
Marża EBITDA	-25,5%	8,3%
ROA	2,3%	3,8%
ROE	2,4%	3,9%
ROS	93,7%	141,8%
<b>WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI</b>		
Płynność bieżąca (III stopień)	0,97	4,12
Płynność szybka (II stopień)	0,94	4,09
Płynność gotówkowa (I stopień)	0,06	2,24
Pokrycie zobowiązań należnościami	0,88	1,25
<b>STRUKTURA FINANSOWANIA</b>		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	2,0%	1,4%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	2,0%	1,4%
Kapitał własny/ Aktywa trwałe	99,2%	103,6%

## Kluczowe wskaźniki niefinansowe (efektywności) związane z działalnością jednostki

<b>WSKAŹNIKI NIEFINANSOWE</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Zarządzane powierzchnie (m2)	47 340	48 078
Liczba Centrów handlowych	9	9
Liczba prowadzonych inwestycji	3	4
Wielkość zatrudnienia	24	28

## 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

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

- Womak Sigma Sp. z o.o. (WS)

Dnia 21 marca 2019 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki WS podjęło uchwałę, na mocy której kapitał zakładowy WS został podwyższony z kwoty 200.000 zł do kwoty 250.500 zł; zmiana kapitału zarejestrowana została przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS z dniem 23.04.2019 r.

Dnia 15 października 2019 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników WS podjęło kolejną uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego WS z kwoty 250.500,00 zł do kwoty 285.500,00 zł. Utworzono 70 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w dniu 25.10.2019 r.

- Womak Gamma Sp. z o.o. (WG)

Dnia 24 kwietnia 2019 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki WG podjęło uchwałę, na mocy której kapitał zakładowy WG został podwyższony z kwoty 18.150.000,00 zł do kwoty 18.256.000,00 zł. Utworzono 212 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy, które zaoferowane zostały Spółce jako Jedynemu Wspólnikowi. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w dniu 25.05.2020 r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS.

- Womak Theta Sp. z o.o. (WT)

Dnia 29 października 2019 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki WT podjęło uchwałę dotyczącą podwyższenia kapitału zakładowego WT z kwoty 5.000,00 zł do kwoty 10.000,00 zł. Utworzono 50 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Wszystkie nowo utworzone udziały w podwyższonym kapitale zakładowym objęła Spółka jako Wspólnik. Zmiana kapitału WT zarejestrowana została z dniem 20.12.2019 r.

#### b) Zdarzenia po zakończeniu roku obrotowego

- Spółka, jako jedyny wspólnik w Womak Omega Sp. z o.o. (WO), 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.

- Rozprzestrzenianie się wirusa COVID-19 (koronowirusa) z początkiem roku 2020 ma negatywny wpływ na gospodarkę światową powodując znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuację cen towarów oraz spadek wartości akcji. Może to mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2020. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu, wymagające dodatkowych ujawnień. Nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za rok 2020.

Zarząd spółki Womak Holding S.A. w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa Covid-19 na bieżąco informował pracowników spółki o zmianach w prawie związanych z pandemią, umożliwił pracownikom począwszy od połowy marca prace zdalną w systemie rotacyjnym. Pracownicy spółki zostali wyposażeni w niezbędny sprzęt ochronny osobistej jak również spółka zapewniła środki dezynfekcyjne. Spółka na bieżąco śledziła sytuacje w spółkach zależnych i przygotowywała różne scenariusze działań.

**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.

<b>Podsumowanie wyników finansowych</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Przychody ze sprzedaży	4 583 568	5 151 203
Koszty działalności operacyjnej	6 267 100	6 958 196
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	<b>-1 683 531</b>	<b>-1 806 992</b>
<i>marża zysku ze sprzedaży</i>	<i>-36,7%</i>	<i>-35,1%</i>
Amortyzacja	373 257	394 493
<b>Zysk ze sprzedaży bez amortyzacji</b>	<b>-1 310 274</b>	<b>-1 412 499</b>
<i>marża zysku ze sprzedaży bez amortyzacji</i>	<i>-28,6%</i>	<i>-27,4%</i>
<b>Wynik na pozostałej działalności operacyjnej</b>	<b>139 692</b>	<b>1 842 027</b>
<b>EBIT</b>	<b>-1 543 839</b>	<b>35 035</b>
<i>marża EBIT</i>	<i>-33,7%</i>	<i>0,7%</i>
<b>EBITDA</b>	<b>-1 170 582</b>	<b>429 528</b>
<i>marża EBITDA</i>	<i>-25,5%</i>	<i>8,3%</i>
<b>Wynik na działalności finansowej</b>	<b>5 828 838</b>	<b>7 335 654</b>
<b>Podatek</b>	<b>-10 787</b>	<b>67 075</b>
<b>ZYSK NETTO</b>	<b>4 295 786</b>	<b>7 303 614</b>
<i>marża zysku netto</i>	<i>93,7%</i>	<i>141,8%</i>

Aktywa razem	185 442 475	190 912 449
Długoterminowe aktywa finansowe (udziały lub akcje w jednostkach powiązanych)	173 350 136	175 153 861
Środki pieniężne	137 630	4 992 383
Kapitał własny	181 750 994	188 202 608
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	1 097 595	565 249

#### **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, jako doświadczony podmiot w zarządzaniu operacyjnym oraz realizowaniu projektów handlowych komercyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem projektów małopowierzchniowych do 2000 m<sup>2</sup> sali sprzedaży, widzi zarówno szanse jak i zagrożenia na rynku. Istotne dla Spółki jest odpowiednie zarządzanie projektami – przy szczególnym nacisku na monitorowanie struktury najemców oraz potencjału klientów oraz bieżące reagowanie w ww. zakresie na zmieniające się potrzeby rynku.

Jednocześnie należy podkreślić, że 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. Wzrosty te nie są odzwierciedlone w inflacji i tym samym w stawkach najmu. Bardzo duże znaczenie mają trendy ogólnoswiatowe związane z przenoszeniem handlu do internetu. Znamienny jest też znaczący wzrost kosztów energii elektrycznej; w obszarze inwestycji dotyczą one kosztów budowy i dostępności firm wykonawczych.

#### **Zarząd Spółki:**

Violetta Wojnowski  
Prezes Zarządu Womak Holding Spółka Akcyjna