

Sprawozdanie Zarządu WOMAK HOLDING Spółka Akcyjna (Spółka)
z działalności Spółki
za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 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 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.

Podstawowe informacje o spółce

Spółka począwszy od dnia 1 września 2016 roku działa pod firmą WOMAK HOLDING Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu. Od 17 stycznia 2022 roku Spółka działa pod nowym adresem firmy przy ul. Grabiszyńskiej 240/2.5, 53-235 Wrocław, woj. dolnośląskie, Polska.

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 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 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 2021.

Informacje o właścicielach (udziałowcy)

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku faktycznymi akcjonariuszami Spółki uwidocznionymi w rejestrze akcjonariuszy prowadzonym przez Biuro Maklerskie Santander byli:

- 1) Violetta Wojnowski,
- 2) WOMAK HOLDING spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Struktura akcjonariatu

Na dzień 31.12.2021 w rejestrze akcjonariuszy Spółki prowadzonym przez Biuro Maklerskie Santander uwidocznione były następujące akcje:

Akcjonariusze spółki	Liczba posiadanych akcji na 31.12.2021 r.	Wartość nominalna posiadanych akcji na 31.12.2021 r.
Violetta Wojnowski	17 676 208	8 838 104,00
Womak Holding Sp. z o. o.	17 545 358	8 772 679,00
Współwłasność:		
Womak Holding Sp. z o. o. i	1	0,50
Violetta Wojnowski		
	35 221 567	17 610 783,50

W zakresie pozostałych akcji wyemitowanych przez Spółkę, które nie były uwidocznione w Rejestrze Akcjonariuszy prowadzonym przez Biuro Maklerskie Santander, tj. następujących akcji serii A:

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji
Dr. Erich Marx GmbH	34 959 867	17 479 933,50

w dniu 08.10.2021 Spółka pokwitowała odbiór odcinka zbiorowego tych akcji (w formie protokołu notarialnie poświadczonego), natomiast wniosek do Biura Maklerskiego Santander o wpis w rejestrze akcjonariusz został skutecznie wysłany w dniu 26.01.2022 r., tj. po dostarczeniu przez Dr. Erich Marx GmbH pełnych informacji wymaganych przez biuro maklerskie celem dokonania skutecznego wpisu. Uwidocznienie akcji będących w posiadaniu Dr. Erich Marx GmbH nastąpiło na początku lutego 2022 r.

Ogólna charakterystyka działalności, zasobów i celów jednostki

W pierwszym kwartale 2021 nadal występowały negatywne skutki związane z COVID i ryzykiem lockdownu mimo procesu szczepień. W pierwszym kwartale mieliśmy także do czynienia z wybuchem wojny na Ukrainie, co spowodowało szereg konsekwencji dla naszego rynku co wpłynęło na funkcjonowanie firmy:

- a) napływ ponad 3 mln ludności z Ukrainy- Womak podjął decyzję o budowie mikroapartamentów
- b) Kryzys energetyczny i wzrost kosztów nośników energii- przyśpieszenie procesu wdrażania OZE
- c) Najemcy, którzy musieli zamykać lokale na Ukrainie i w Rosji dużo bardziej byli skłonni otwierać lokale w Polsce- nowe propozycje najmu w naszych obiektów proponowane przez dział

W roku 2021 podstawowym problem gospodarki stała się inflacja wynikająca ze zbyt mocnego obniżenia stóp procentowych co spowodowało zbyt gwałtowne procesy inwestycyjne i konsumpcyjne w Polsce. Wzrost cen potęgowany także przez oczekiwania inflacyjne wymknął się spod kontroli regulatorów i spotęgował się kryzysem energetycznym. Firma Womak Holding koordynuje proces inwestycyjny dla spółki Womak Delta w Gdańsku oraz Womak Gamma w projekcji Swoja Olimpia a także przebudowy lokali dla spółki Womak Alfa w Rzeszowie. Jednocześnie koordynuje procesy komercjalizacyjne.

W roku 2021 spółka sprzedała nieruchomości własną, w którym zlokalizowane były biura i jednocześnie zawarła umowę najmu powierzchni ze spółką Womak Omega. Nadwyżki zostało zainwestowane w nowe projekty

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

- Spółka w roku 2021 w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie **7.457.950 zł.**
- Rachunek zysków i strat za okres sprawozdawczy wykazuje zysk netto ogółem **1.116.095 zł.**
- Bilans na dzień 31.12.2021 r. wykazujący aktywa i pasywa na kwotę **229.931.107 zł.**

Znaczące aktywa i zobowiązania Spółki

ZNACZĄCE AKTYWA SPÓŁKI

Udziały w podmiotach zależnych stanowią na dzień bilansowy największe aktywa Spółki i wynoszą 214.816.533 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 podatków, które Spółka reguluje na bieżąco.

Kluczowe wskaźniki finansowe związane z działalnością jednostki

ANALIZA WSKAŹNIKOWA	2019	2020	2021
RENTOWNOŚĆ			
Całkowite koszty/ Całkowite przychody	49,1%	67,7%	87,7%
Marża na sprzedaży	-35,1%	-36,9%	3,4%
Marża na działalności operacyjnej EBIT	0,7%	-33,2%	-2,2%
Marża EBITDA	8,3%	-25,9%	2,2%
ROA	3,8%	1,6%	0,5%
ROE	3,9%	1,7%	0,5%
ROS	141,8%	66,9%	15,0%
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI			
Płynność bieżąca (III stopień)	4,12	3,33	2,63
Płynność szybka (II stopień)	4,09	3,30	2,59
Płynność gotówkowa (I stopień)	2,24	0,38	0,59
Pokrycie zobowiązań należnościami	1,25	1,31	1,95
STRUKTURA FINANSOWANIA			
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	1,4%	5,9%	1,8%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	1,4%	6,2%	1,8%
Kapitał własny/ Aktywa trwałe	103,6%	96,1%	100,3%

Kluczowe wskaźniki niefinansowe (efektywności) związane z działalnością jednostki

WSKAŹNIKI NIEFINANSOWE	2021	2020
Zarządzane powierzchnie	47 340	47 340

Liczba Centrów handlowych	9	9
Liczba prowadzonych inwestycji	4	4
Wielkość zatrudnienia	25	22

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

W zakresie zmian kapitału w spółkach zależnych w bieżącym roku obrotowym jedynie w przypadku spółki Womak Gamma Sp. z o.o. odnotowane zostało następujące zdarzenie:

- W dniu 14.01.2021 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego w spółce Womak Gamma Sp. z o.o. do kwoty 18.367.000 zł, które uchwalone zostało w dniu 15.12.2020 r. przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Womak Gamma Sp. z o.o.. Wszystkie udziały w podwyższonym kapitale objęła Spółka w zamian za wniesiony wkład pieniężny.

W roku obrotowym 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. Finalnie transakcja sprzedaży nieruchomości sfinalizowana została w czerwcu 2021 r. Wynajem a następnie sprzedaż nieruchomości przy Placu Powstańców Śląskich 1/303 we Wrocławiu wiązała się również ze zmianą adresu siedziby zarówno samej Spółki jak też wszystkich spółek zależnych wchodzących w skład całej Grupy Womak. Nowy adres od dnia 17 stycznia 2022 roku to ul. Grabiszyńska 240/2.5, 53-235 Wrocław (lokal w Tarasach Grabiszyńskich – centrum wybudowanego i funkcjonującego w ramach spółki Womak Omega Sp. z o.o.).

b) Zdarzenia po zakończeniu roku obrotowego

Możliwe skutki rosyjskiej agresji na Ukrainę i wojny trwającej od 24 lutego 2022 r. -

- Wzrost popytu na mieszkania- firma nad funkcjami handlowymi będzie proponowała mieszkania
- znaczące zmiany cen aktywów (w tym ropy naftowej, gazu ziemnego, produktów ropopochodnych i minerałów),
- znaczące zmiany kursów wymiany walut obcych mających związek z działalnością jednostki,- firma ma przychody w EUR
- zmiany stóp procentowych,- firma zabezpiecza w większości kredyty stałą stopą IRS EUR
- wzrost inflacji,- przychody spółki są raz w roku waloryzowane na poziome stawek najmu
- istotne faktyczne lub spodziewane spadki sprzedaży lub zyskowności po dniu bilansowym.

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	2021
Przychody ze sprzedaży	5 151 203	5 454 293	7 457 950
Koszty działalności operacyjnej	6 958 196	7 466 962	7 207 799
Zysk ze sprzedaży	-1 806 992	-2 012 669	250 150
<i>marża zysku ze sprzedaży</i>	<i>-35,1%</i>	<i>-36,9%</i>	<i>3,4%</i>
Amortyzacja	394 493	402 270	328 542
Zysk ze sprzedaży bez amortyzacji	-1 412 499	-1 610 399	578 693
<i>marża zysku ze sprzedaży bez amortyzacji</i>	<i>-27,4%</i>	<i>-29,5%</i>	<i>7,8%</i>
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	1 842 027	199 792	-412 864
EBIT	35 035	-1 812 877	-162 714
<i>marża EBIT</i>	<i>0,7%</i>	<i>-33,2%</i>	<i>-2,2%</i>
EBITDA	429 528	-1 410 607	165 828
<i>marża EBITDA</i>	<i>8,3%</i>	<i>-25,9%</i>	<i>2,2%</i>
Wynik na działalności finansowej	7 335 654	5 426 308	1 265 883
Podatek	67 075	-34 781	-12 926
ZYSK NETTO	7 303 614	3 648 212	1 116 095
<i>marża zysku netto</i>	<i>141,8%</i>	<i>66,9%</i>	<i>15,0%</i>
Aktywa razem	190 912 449	229 227 142	229 931 107
Długoterminowe aktywa finansowe - udziały lub akcje w jednostkach powiązanych	175 153 861	212 596 533	214 816 533
Środki pieniężne	4 992 383	547 326	1 074 275

Kapitał własny	188 202 608	215 753 188	225 831 136
Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek	565 249	774 639	311 727

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 z uwzględnieniem funkcji mieszkaniowych i akademików

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

Podpisy złożono w formie elektronicznej

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Violetta Elżbieta

Wojnowski (Certyfikat kwalifikowany). Utworzony w dniu:

2022-09-07 10:54:10 +0200