



INSIDEPARK

INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI

2020

**RAPORT
ROCZNY**

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE INSIDE PARK S.A.....	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA OKRES 1.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	6
I Podstawowe informacje o Inside Park S.A.	6
1. Nazwa i siedziba spółki.....	6
2. Kapitał zakładowy.....	6
3. Cel firmy	6
4. Władze spółki	7
5. Zmiany we władzach spółki.....	7
6. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2020 r.....	7
7. Zmiany w strukturze akcjonariatu.....	7
8. Strategia Inside Park.....	7
9. Model biznesowy.....	8
10. Informacje o posiadanych spółkach zależnych, oddziałach firmy.....	8
11. Zatrudnienie i sytuacja kadrowa	8
II Spółka na tle rynku	9
III Istotne zdarzenia wpływające na działalność spółki w roku 2020 oraz po jego zakończeniu do dnia sporządzenia przedmiotowego sprawozdania	11
1. Przekształcenie	11
2. Sytuacja rynkowa i wpływ COVID-19 na na działalność Inside Park S.A.	11
3. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub podmioty powiązane z Inside Park S.A.....	12
4. Istotne zdarzenia o charakterze korporacyjnym	13
IV Dane finansowe.....	14
1. Istotne pozycje z sprawozdania finansowego Spółki za rok 2020.....	14
2. Istotne wskaźniki finansowe Spółki za rok 2020	14
3. Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego	14
V Zmiany organizacyjne i struktura firmy.....	14
1. Struktura firmy	14
2. Inwestycje.....	15
VI Sytuacja Spółki i perspektywy jej działania	15
1. Działalność Spółki w 2020 r.	15
2. Portfel nieruchomości	15
3. Raport o ryzyku.....	16
VII Podsumowanie.....	18
INFORMACJE FINANSOWE	20
I Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	20

1. Informacje ogólne	20
2. Czas trwania działalności.....	20
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym	20
4. Łączne sprawozdanie finansowe.....	20
5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.....	20
6. Połączenia i przekształcenia Spółek	20
7. Przyjęte zasady rachunkowości.....	20
II Sprawozdanie finansowe Inside Park S.A. za 2020 r.	23
III Bilans	25
IV Dodatkowe informacje i objaśnienia	28
1. Majątek trwały	28
2. Środki trwałe	29
3. Wykaz spółek wg posiadanych udziałów do konsolidacji.....	30
4. Aktywa obrotowe	31
5. Zapasy.....	31
6. Należności.....	31
7. Inwestycje krótkoterminowe	31
8. Rozliczenia międzyokresowe	32
9. Kapitał podstawowy	32
10. Rozliczenia międzyokresowe bierne.....	32
11. Przychody ze sprzedaży	32
12. Koszty rodzajowe.....	33
13. Pozostałe przychody operacyjne	33
14. Przychody finansowe.....	33
V Skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	34
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	36

Szanowni Klienci, Partnerzy biznesowi, Inwestorzy,

Z przyjemnością przekazuję Państwu roczne sprawozdanie finansowe Inside Park S.A. W 2020 roku wypracowaliśmy 1 057 355,04 zł zysku uwzględniając rachunek skonsolidowany i wypłacone dywidendy z poprzedniego roku. Czas pełen wyzwań, ważnych i słuszných decyzji – tak możemy podsumować 2020 rok, po którym jesteśmy silniejsi i przygotowani do nowej rzeczywistości na rynku nieruchomości.

Z powodu zmieniających się uwarunkowań rynkowych od początku 2020 r. wprowadziliśmy rozwiązania usprawniające prezentację i sprzedaż nieruchomości. Zgodnie z oczekiwaniami klientów przyspieszyliśmy procesy cyfrowe oraz multimedialne, co przełożyło się na liczbę spotkań z klientami oraz wyniki finansowe Spółki.

Inwestorzy indywidualni, czyli nasza grupa docelowa zarabia na nieruchomościach razem z Inside Park. Pracujemy intensywnie nad wpływaniem na wzrost cen nieruchomości wykorzystując posiadane know-how, doświadczenie i znajomość rynku. Nasze główne przewagi rynkowe to doskonałe relacje z klientami oraz skuteczne procesy sprzedaży nieruchomości online i przez telefon. Aż 45% naszych klientów kupiło nieruchomość, aby ją sprzedać z zyskiem. Średni zysk klientów Inside Park S.A. na transakcji kupna i sprzedaży wynosił 19% w skali roku.

Uwzględniając nową rzeczywistość, w jakiej działamy, coraz bardziej koncentrujemy się na sprzedaży nieruchomości pod wynajem lub dalszą odsprzedaż. Warto podkreślić, że zamierzamy wprowadzać dywersyfikację działań, aby być przygotowanym na zmiany rynkowe i trendy społeczne. W związku z powyższym w 2020 r. wybudowaliśmy 245 m² powierzchni mieszkalnej w ekskluzywnej toruńskiej dzielnicy. Skutkiem tego jest dotarcie do kolejnych grup klientów, tych którzy szukają nieruchomości na rynku wtórnym i pierwotnym.

Przychody Inside Park w ujęciu skonsolidowanym wzrosły w 2020 r. o 11% w stosunku do poprzedniego okresu rozliczeniowego. Zysk z działalności operacyjnej wzrósł o 68% rok do roku. Wyniki finansowe odzwierciedlają pełne zaangażowanie całego zespołu Inside Park S.A, ale są zasługą również klientów, inwestorów i partnerów biznesowych.

Jako deweloper na rynku wtórnym jesteśmy doskonale przygotowani do zwiększenia liczby sprzedawanych mieszkań w kolejnych latach. W ciągu roku sprzedaliśmy 1 351 m². Dbając o rozwój w kolejnych latach zakupiliśmy kolejne 1 109 m² i zakontraktowaliśmy do nabycia 1 474 m². W 2021 r. zaoferujemy naszym klientom ok. 3 448 m². Roczny cel sprzedaży 1 740 m² jest w zasięgu ręki. W 2021 roku planujemy stworzyć aplikację mobilną umożliwiającą wynajem i zakup nieruchomości przez telefon. Długofalowy cel to usprawnienie zakupu produktów mieszkaniowych w celu czerpania zysków z nieruchomości, co ma się przełożyć na maksymalizację wyników finansowych Spółki. Zamierzamy też rozwijać działalność wspierającą naszych klientów w zakresie najmu krótkoterminowego dla turystów i przygotowywaniu nieruchomości do wzrostu wartości nieruchomości nawet o 20-30%.

Zachęcam Państwa do zapoznania się z naszym raportem finansowym za 2020 r.

Z poważaniem,

Tomasz Laskowski

WYBRANE DANE FINANSOWE INSIDE PARK S.A.

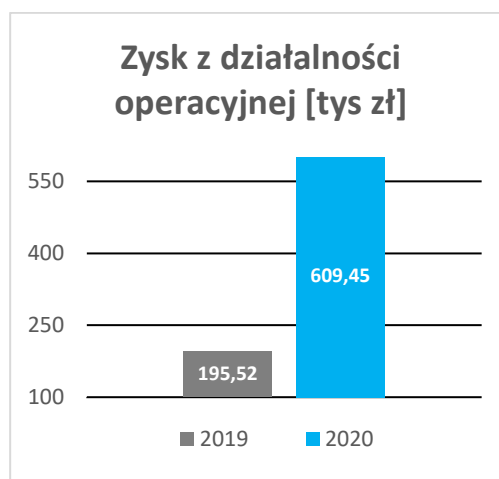
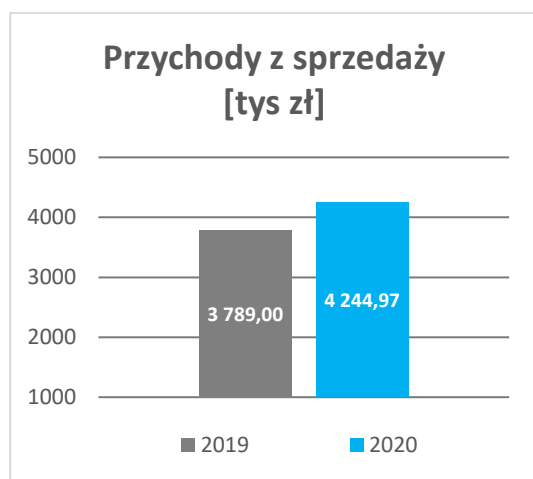
Wybrane dane finansowe	2018	2019	2020
Przychody Inside Park*	6 165 436 zł	3 789 003 zł	4 244 966 zł
Zysk (strata) z działalności operacyjnej*	929 488 zł	195 516 zł	609 446 zł
Zysk (strata) brutto*	829 460 zł	121 728 zł	719 470 zł
Aktywa razem	1 215 929 zł	2 836 996 zł	4 890 470 zł
Inwestycje krótkoterminowe	851 392 zł	752 104 zł	1 250 721 zł
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	236 757 zł	2 374 939 zł	4 215 228 zł
Kapitały własne	979 173 zł	462 057 zł	675 243 zł
Kapitał fundusz podstawowy	5 000 zł	100 000 zł	100 000 zł

*dotyczy ujęcia skonsolidowanego

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat oraz bilansu w ujęciu jednostkowym i skonsolidowanym zaokrąglono do pełnych zł. Pokazano rok 2018 i 2019 aby jak najbardziej obrazowo pokazać sytuację finansową Inside Park S.A.

Średni zysk na sprzedany m² w 2020 r. to 451 zł, średni przychód na sprzedany m² to 3 142 zł. Średni przychód na m² wzrósł o 7% rok do roku. Średni zysk na transakcję przeprowadzoną w 2020 r. to 30 465 zł, a średni przychód na transakcję wyniósł 212 248 zł.

PRZYCHODY
12% ↑
2020/2019



EBIT
212% ↑
2020/2019

Wybrane wskaźniki finansowe dla Inside Park S.A. i podmiotów powiązanych	2018	2019	2020
Rentowność sprzedaży	13%	3%	17%
ROE	148%	-0,4%	112,1%
ROA	58%	-0,1%	16,5%
EBITDA	929 488 zł	195 516 zł	610 346 zł

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

2020

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA OKRES 1.01.2020 r. - 31.12.2020 r.

I Podstawowe informacje o Inside Park S.A.

1. Nazwa i siedziba spółki

Firma i siedziba spółki	Inside Park S.A. z siedzibą w Toruniu
Adres	ul. Prosta 12-14/1, 87-100 Toruń
Telefon	883 356 436
E-mail	biuro@insidepark.pl
Strona internetowa	www.insidepark.pl
NIP	9562318255
REGON:	364767604
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data rejestracji w KRS	1.06.2020 r.
Numer KRS	0000841673

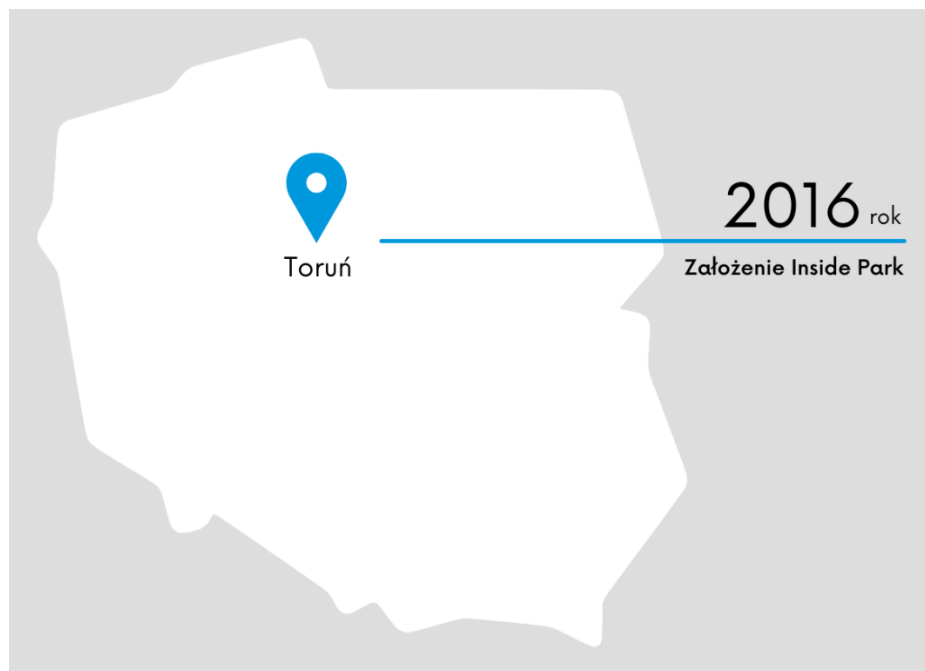
2. Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2020 r. kapitał własny Spółki wynosił 100 000 złotych, kapitał zakładowy wynosił 100 000 złotych i został opłacony w całości. Dzieli się on na 100 000 akcji o wartości nominalnej 1,0 zł każda.

3. Cel firmy

Spółka kupuje kamienice, remontuje je i sprzedaje wydzielone lokale. Inside Park S.A. jest deweloperem na rynku wtórnym. Dostarcza gotowe rozwiązania inwestycyjne w postaci produktów mieszkaniowym na wynajem.

Główni akcjonariusze funkcjonują na rynku nieruchomości od 14 lat a spółka powstała 20 czerwca 2016 r. Początkowo funkcjonowała jako Inside Park sp. z o.o. a od 1 czerwca 2020 r. jako Inside Park S.A.



4. Władze spółki

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki jest jednoosobowy i stanowi go Tomasz Laskowski - Prezes Zarządu. Kadencja kończy się dnia 30 grudnia 2024r.

Na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania Rada Nadzorcza Spółki składa się z trzech członków i w jej skład wchodzi:

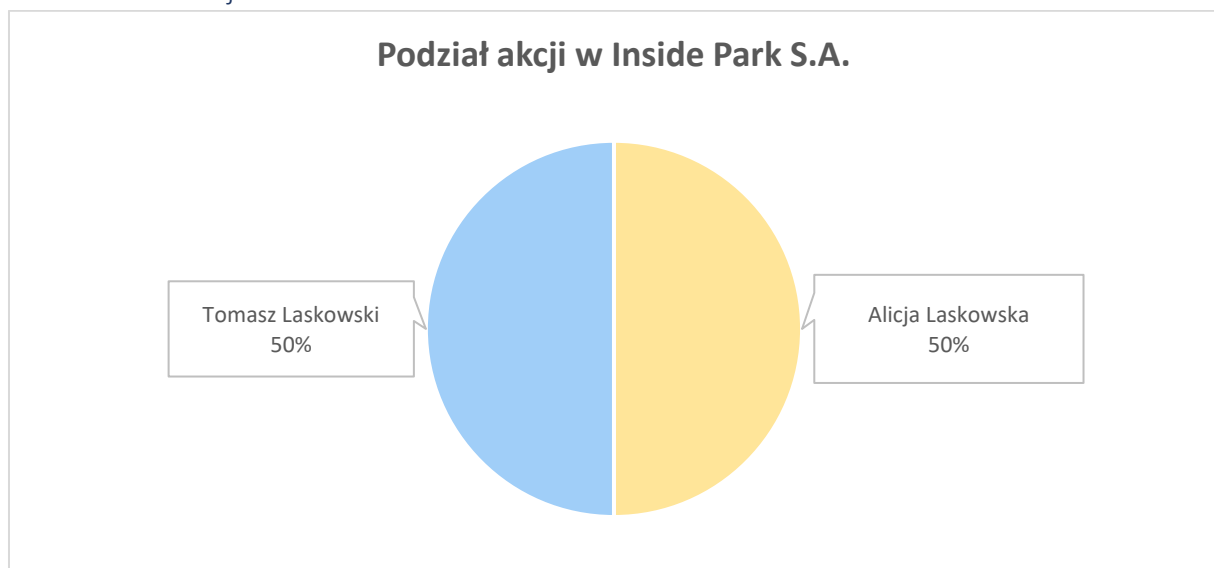
- Krzysztof Matela
- Magdalena Dorynek
- Lucyna Kolenda - Ciesielska

Rada Nadzorcza została powołana dnia 30.12.2019 roku na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Kadencja jest wspólna dla wszystkich członków i dobiegnie końca 26 czerwca 2021 roku.

5. Zmiany we władzach spółki

W 2020 roku nie następowaly zmiany w zarządzie spółki. 2 grudnia 2020 r. na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Alicja Laskowska została prokurentem Spółki.

6. Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2020 r.



7. Zmiany w strukturze akcjonariatu

W roku sprawozdawczym 2020 nie było zmian w strukturze akcjonariatu.

8. Strategia Inside Park

Strategia Inside Park zakłada:

1. Wprowadzenie do sprzedaży 3000 m² do sprzedaży w 2021 r.
2. Wprowadzenie 3 przewag rynkowych w 2021r.
3. Przeprowadzenie 20 konferencji online i offline i inspirowania do inwestowania.
4. Zakontraktowanie min. 2000 m² nowych powierzchni do rewitalizacji.
5. Rozwijanie modelu biznesowego, maksymalizację rentowności i wejście na giełdę w 2022 r.

Spółka działa po to, aby dostarczać gotowe rozwiązania inwestycyjne w postaci produktów mieszkaniowych na wynajem. Klienci Inside Park S.A. zarabiają od 20% do 37% na 3 poziomach: na wynajmie, na wzroście cen nieruchomości oraz premii za wcześniejszy wykup.

Misja Inside Park brzmi „**Ty, My albo Wspólnie**”. Misja jest również strategią inwestycyjną dla klientów Inside Park S.A.

9. Model biznesowy

Inside Park kupuje kamienice, remontuje, dzieli na mniejsze nieruchomości i sprzedaje. Finansuje zakup nieruchomości ze środków własnych, przedpłat od klientów i kapitału zewnętrznego.

Grupą docelową są inwestorzy, którzy chcą zarabiać od 8% do 12% na wzroście wartości nieruchomości w perspektywie maksymalnie 5 lat. Zyskiem klienta są:

1. wzrost wartości nieruchomości,
2. dochody z wynajmu,
3. marża w przypadku dalszej sprzedaży zakupionej nieruchomości.

Na podstawie przebadanych kilkunastu transakcji, klienci zarobili średnio 19% w skali roku na kupnie i sprzedaży nieruchomości dzięki wsparciu zespołu Inside Park S.A.

10. Informacje o posiadanych spółkach zależnych, oddziałach firmy

Działalność Spółki jest prowadzona na terenie Polski a jej główna siedziba jest w Toruniu.

Dla każdej istotnej inwestycji Inside Park S.A. tworzy spółkę celową. W latach 2018 – 2020 przyjęto próg inwestycji dla każdej nowej spółki celowej w kwocie min. 500 000 zł.

Na dzień 31.12.2020 r. w skład Inside Park S.A. wchodziło 8 spółek zależnych, 6 konsolidowanych metodą pełną oraz 3 spółek współzależne, konsolidowane metodą praw własności.

INFORMACJE O POSIADANYCH UDZIAŁACH

I.p.	Spółka	% udziałów	Komentarz
1	Inside Park SPV1 sp. z o.o.	90%	10% posiada Alicja Laskowska
2	Inside Park SPV2 sp. z o.o.	100%	
3	Inside Park SPV3 sp. z o.o.	100%	
4	Inside Park Aplikacja sp. z o.o.	100%	
5	Inside Park Apartments sp. z o.o.	100%	Spółka sprzedana*
6	Przetoczna 67 sp. z o.o.	80%	Spółka sprzedana*
7	Inside Park Inwestycje sp. z o.o.	50%	
8	Inside Park Invest sp. z o.o.	50%	
9	Spectroom Real Estate sp. z o.o.	50%	Udział zostanie sprzedany w 2021r.
10	Rentoom sp. z o.o.	25%	Spółka będzie likwidowana w 2021 r.
11	Rentoom Apartamenty sp. z o.o.	33%	Nowy podmiot za Rentoom sp. z.o.o.

*zmiany są zgłoszone do KRSu, ale na dzień 31.12.2020 r. nieujawnione

11. Zatrudnienie i sytuacja kadrowa

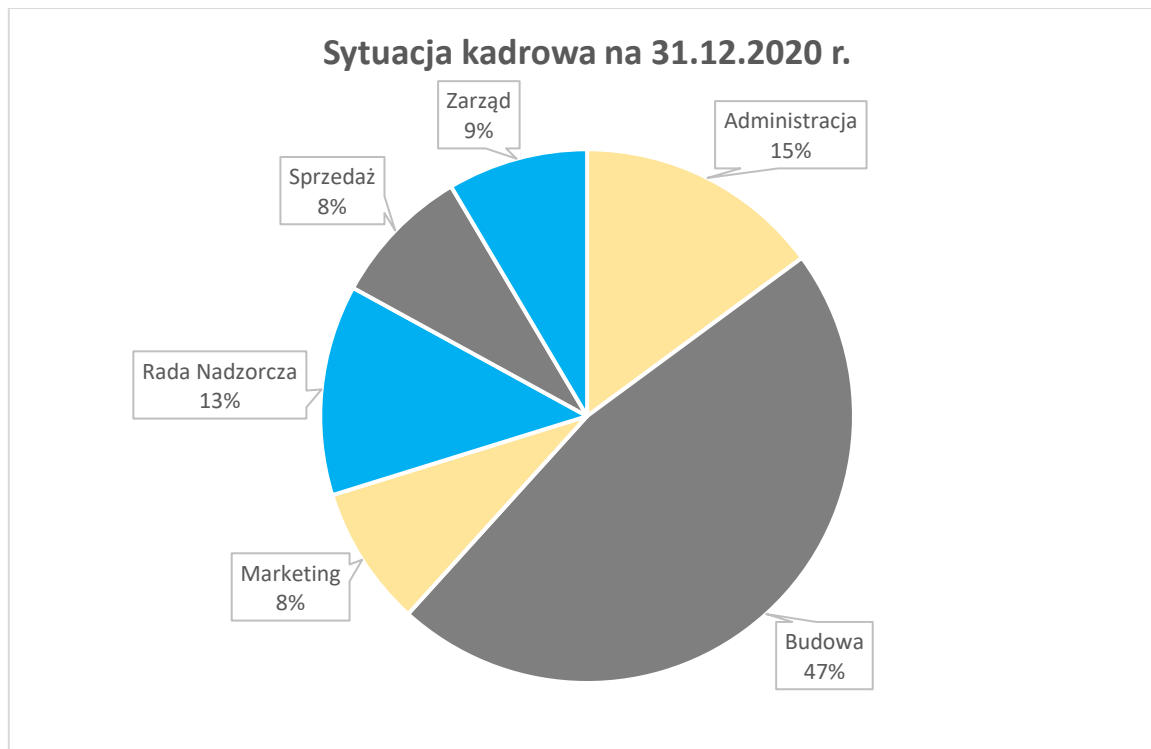
Polityka w zakresie zarządzania zasobami ludzkimi w Inside Park S.A. polega na założeniu, że zatrudnieni w niej pracownicy tworzą lojalny, zaangażowany i wykwalifikowany zespół. Pracownicy są największym kapitałem Spółki.

W relacjach z klientami najważniejszymi zasadami są szacunek, profesjonalizm i rzetelność. Wpływa to korzystnie na budowanie długofalowych relacji i utrzymuje pozytywny wizerunek Inside Park S.A.

Kadra ma dostęp do szkoleń podnoszących ich kwalifikacje zarówno wewnątrz jak i zewnątrz firmy. Poza szkoleniami uczestniczy w konferencjach biznesowych i branżowych. Wpływa to na wzrost

efektywności pracy. Poza szkoleniami Pracownicy mają jasno określone zasady i zakresy odpowiedzialności co wpływa na przyjazną atmosferę.

W 2020 roku spółka zatrudniała średnio 6 osób na podstawie umowy o pracę, a w oparciu umowę zlecenie 12 osób. W Zarządzie była 1 osoba, 1 osoba była Prokurentem (zmiana w trakcie ujawniania w KRS) a w Radzie Nadzorczej 3 osoby.

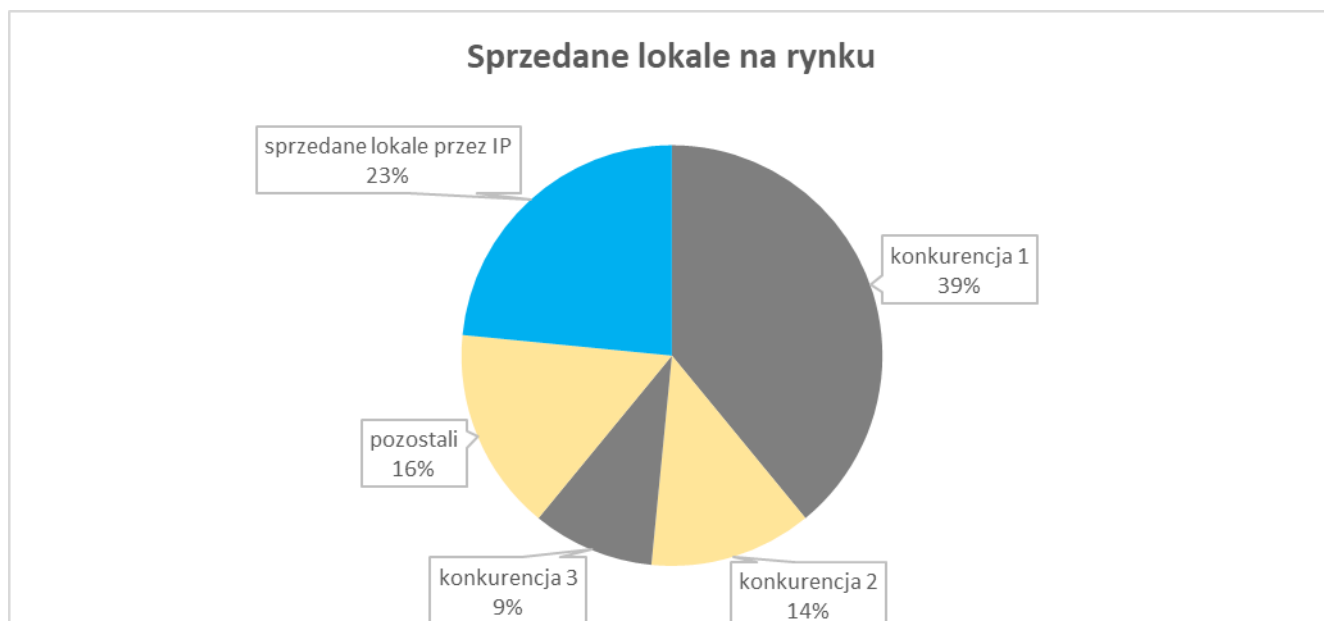


Zarząd Inside Park S.A. kładzie duży nacisk na budowanie stabilnego i lojalnego zespołu pracowników. Średnia długość stażu – zatrudnionych na umowę o pracę - wynosi 2 lata, natomiast 50% zatrudnionych jest związana ze spółką ponad 3 lata. Przyjęta strategia sprzyja umacnianiu więzi między pracownikami a spółką, a także utrzymywaniu talentów i wiedzy w organizacji.

II Spółka na tle rynku

Inside Park S.A. jest deweloperem na rynku wtórnym. Poprzez generowanie wzrostu cen sprzedawanych nieruchomości, klienci chętnie kupują i później sprzedają z zyskiem swoje aktywa. Spółka zarabia w momencie sprzedaży mniejszą marżę, ale pozwala zachować zadowalający przepływ finansowy. Warto podkreślić, że klienci, którzy kupili w Inside Park S.A. i zarobili na sprzedaży mieszkania, chętniej kupują kolejne nieruchomości.

W 2020 r. na rynku lokalnym (Starówka – Toruń) zostało sprzedanych 68 lokali, Inside Park sprzedało 15. Diagram na kolejnej stronie przedstawia udział w rynku sprzedanych nieruchomości w dzielnicy Stare Miasto w Toruniu.



Źródło: ewidencja gruntów i budynków, Urząd Miasta w Toruniu

Główny Urząd Statystyczny informuje, że na koniec września 2020 r. zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności Gospodarczej było 381 firm zajmujących się nieruchomościami w Toruniu. Zaledwie 113 z nich aktywnie sprzedawało nieruchomości na głównych portalach typu gratka.pl lub otodom.pl.

Spółka jeszcze w lipcu 2019 r. prowadziła biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jako komplementariusz w Inside Park sp. z o.o. sp.k. Zatrudniała 30 agentów nieruchomości, którzy sprzedali nieruchomości za ponad 200 000 000 zł. To doświadczenie umożliwiło Inside Park S.A. dokonywanie transakcji na własny rachunek. W ciągu ostatnich 4 lat stała się aktywnym uczestnikiem rynku nieruchomości.

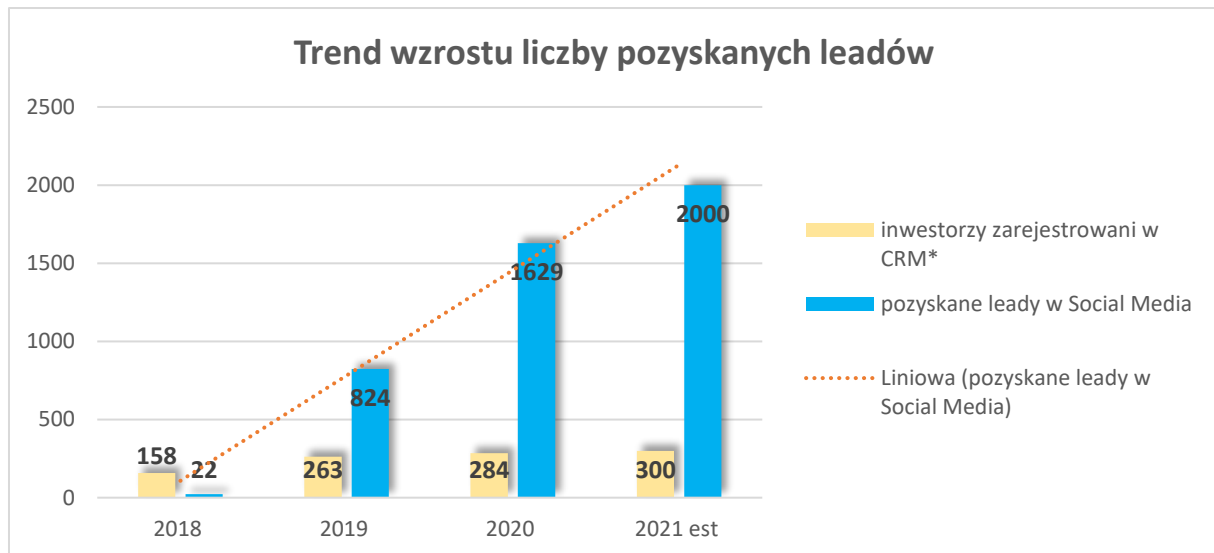
W 2021 r. Inside Park zamierza zaoferować minimum 3 448 m² do sprzedaży. Dodatkowo 1 120 m² jest w trakcie negocjacji zakupowych.

Liczba stałych klientów rośnie o ok. 10% rok do roku. W 2018 r. Spółka rozpoczęła pozyskiwanie klientów wykorzystując Social Media. Rok 2019 i 2020 jest przełomowy w liczbie zdobytych leadów co przedstawiają poniższe dane.

Klienci w Inside Park	2018	2019	2020	2021 est
pozyskane leady w Social Media	22	824	1629	2000
inwestorzy zarejestrowani w CRM	158	263	284	300
ilość unikalnych klientów, którzy kupili min. 1 nieruchomość	21	25	27	30

Źródło: Facebook Manager, MailerLite, Esti CRM

W 2020 r. przyjęto transakcje sprzedanych nieruchomości oraz tych, w których klienci wpłacili min. 80% ceny za nieruchomość. Każdy z klientów rozważa kolejne inwestycje w nieruchomości.



W 2020 r. aż 40% klientów, którzy wyrazili zgodę na przetwarzanie danych osobowych zostawiło numer kontaktowy celem zapoznania się z ofertą nieruchomości. Należy się spodziewać, że w tym obszarze konwersja będzie rosła. Systematycznie też rośnie ilość unikalnych klientów, którzy zostali zarejestrowani przez pracowników Inside Park do systemu CRM. Ilość tych klientów rośnie o ok. 10% rok do roku.

III Istotne zdarzenia wpływające na działalność spółki w roku 2020 oraz po jego zakończeniu do dnia sporządzenia przedmiotowego sprawozdania

1. Przekształcenie

1 czerwca 2020 r. Inside Park sp. z o. o. została przekształcona w Inside Park S.A. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 30 grudnia 2019 r. Inside Park sp. z o.o. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

2. Sytuacja rynkowa i wpływ COVID-19 na działalność Inside Park S.A.

Do końca września 2020 r. na polskim rynku nieruchomości zostało sprzedanych 10 132 mieszkań, które były przeznaczone pod sprzedaż lub wynajem. Do końca listopada 2020 r. zostało oddanych do użytku 7 838 500 m² przeznaczonych pod sprzedaż lub wynajem w Polsce. Te dane pokazują, że Polacy wierzą w bezpieczeństwo i przewidywalność inwestycji w nieruchomości.

Bezpośrednim oddziaływaniem pandemii COVID-19 jest wydłużony okres oczekiwania na decyzje administracyjne, zaświadczenia i inne dokumenty urzędowe. Pracownicy administracyjni pracując zdalnie, rotacyjnie mają utrudniony kontakt z klientami. Część spraw jest załatwiana drogą elektroniczną, ale większość pism musi być wysyłana pocztą tradycyjną co wcześniej zastępowała wizyta w urzędzie. W perspektywie długofalowej może to wpłynąć negatywnie na wyniki finansowe i przesunięcia w realizacji nowych projektów inwestycyjnych.

Popyt na rynku jest taki sam jak w 2019 r. Klienci chętnie kupują nieruchomości pod wynajem, jednak w 2020 r. podejmują decyzje zdecydowanie wolniej. Handlowcy Inside Park S.A. musieli przeprowadzić min. 100% więcej spotkań z klientami w IV kwartale 2020 r. celem sprzedaży tej samej liczby mieszkań jak w IV kwartale 2019 r. Korzystny jest fakt, że grono klientów zainteresowanych zakupem rośnie z roku na rok co pokazują opisane wcześniej statystyki. Istotny wpływ ma również inflacja na poziomie 3 %. Klienci wolą ulokować środki finansowe w nieruchomości zamiast kumulować oszczędności na niskoprocentowanym rachunku bankowym.

3. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub podmioty powiązane z Inside Park S.A. Inside Park i podmioty powiązane podpisały w 2020 r. 41 aktów notarialnych, w tym 8 związanych z nabyciem nieruchomości.

Istotne transakcje zawarte w 2020 r.

Okres	Kupno	Sprzedaż	Podpisanie umowy przedwstępnej zakupu	Podpisanie umowy przedwstępnej sprzedaży
styczeń	Nier. 5	Nier. 5		
luty		Nier. 5, 22% Nier. 6		
marzec	Nier. 1	Nier. 5		
kwiecień		Nier. 1, Nier. 7		Nier. 4
maj	Nier. 2			Nier. 4
czerwiec				Nier. 4
lipiec				Nier. 4
sierpień		Nier. 9		Nier. 4, Nier. 10
wrzesień			Nier. 12, Nier. 13, Nier. 14	Nier. 2, Nier. 4
październik			Nier. 11	
listopad	Nier. 3			
grudzień		43% Nier. 3, 5% z Nier. 4, 50% z Nier. 8		

Źródło: *Esti CRM i własna baza danych*

Komentarz do tabeli Nier. tzn. nieruchomość. Nie podano dokładnych adresów, zastąpiono to cyfrą przy słowie Nier. = Nieruchomość. Każda kolejna cyfra to kolejny unikalny adres.

Nieruchomość nr 4 została przebudowana i oddana do użytku zgodnie z terminem do 31.12.2020r. Budynek został zgłoszony do użytkowania już w listopadzie 2020 r., ale Zarząd podjął decyzję o sprzedaży 95% zarezerwowanych lokali w Nieruchomości nr 4 od stycznia 2021 r. W związku z tym w bilansie w przychodach przyszłych okresów widnieje pozycja w kwocie 2 007 965 zł.

W 2020 r. Inside Park S.A. pożyczyła kwotę 200 000 zł od 3 inwestorów, z którymi Spółka współpracuje od ponad 2 lat a Inside Park SPV2 sp. z o.o. pożyczyła kwotę 110 000 zł od nowego inwestora na zakup jednej z nieruchomości. Zobowiązania mają charakter pożyczki zabezpieczonej wekslem spółki.

4. Istotne zdarzenia o charakterze korporacyjnym

3.1. Zgromadzenia akcjonariuszy

Rodzaj	Data i miejsce Zgromadzenia	Opis
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy	28.09.2020 Kancelaria Notarialna Barbary Gawin w Toruniu przy ul. Chełmińskiej 11/3	- Wybór domu maklerskiego do prowadzenia rejestru akcjonariuszy
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy	13.11.2020 Kancelaria Notarialna Barbary Gawin w Toruniu przy ul. Chełmińskiej 11/3	- Zmiana działalności w PKD - Wyrażenie zgody na zakup i sprzedaż nieruchomości
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy	2.12.2020 Kancelaria Notarialna Barbary Gawin w Toruniu przy ul. Chełmińskiej 11/3	- Wybór biegłego rewidenta p. Justyny Torchała, nr biegłego: 10808 - Zmiana działalności w PKD - Wyrażenie zgody na zakup i sprzedaż nieruchomości - Wybranie na stanowisko Prokurenta Panią Alicję Laskowską

3.2. Dotacje

W roku 2020 roku Inside Park S.A. i podmioty powiązane otrzymały szereg dotacji, grantów i pożyczek mających na celu zmniejszenie skutków epidemii koronawirusa na działalność Spółki.

Inside Park S.A. otrzymała:

- dotację z PFR na kwotę 144 000 zł,
- umorzoną pożyczkę z Funduszu Pracy w kwocie 5 000 zł,
- dofinansowanie do wynagrodzeń pracowników Spółki w kwocie 33 114,72 zł,
- umorzenie składek ZUS za marzec, kwiecień i maj 2020 w kwocie 8 918,61 zł.

Ponadto Spółka podpisała umowę z Toruńską Agencją Rozwoju Regionalnego na dotację w kwocie 26 600 zł na zakup środka trwałego i oprogramowania służącego do stworzenia platformy internetowej służącej do licytacji stawek czynszu najmu (wpływ środków z dotacji nastąpi w roku 2021).

Inside Aplikacja Spółka z o.o. otrzymała pomoc de minimis w kwocie 499 800 zł na zakup systemu informatycznego jako wartości niematerialnej i prawnej w celu świadczenia innowacyjnych usług w Toruniu w zakresie wynajmu nieruchomości, kupna i sprzedaży należności z tytułu najmu, rezerwacji nieruchomości, świadczenie usług naprawiania i remontowania mieszkań, wideo instruktażowych dla zagadnień związanych z nieruchomościami.

Inside Park Invest sp. z o.o., Inside Park Inwestycje sp. z o.o., Inside Park SPV2 sp. z o.o., Inside Park SPV3 sp. z o.o. i Spectrum Real Estate sp. z o.o. otrzymały pożyczkę w kwocie 5 000 zł z Funduszu Pracy, która następnie została umorzona.

IV Dane finansowe

1. Istotne pozycje z sprawozdania finansowego Spółki za rok 2020

Lp	Wyszczególnienie	2020	2019	2020/2019
1.	Przychody ze sprzedaży	667 015,55	1 691 891,78	39,42%
2.	Suma bilansowa	4 890 470,35	2 836 996,08	172,38%

2. Istotne wskaźniki finansowe Spółki za rok 2020

Lp	Wyszczególnienie	2020	2019
1.	Wskaźnik rent. kapitału własnego	31,57%	-132,48%
2.	Wskaźnik ogólnego zadłużenia	86,19%	83,71%

3. Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego

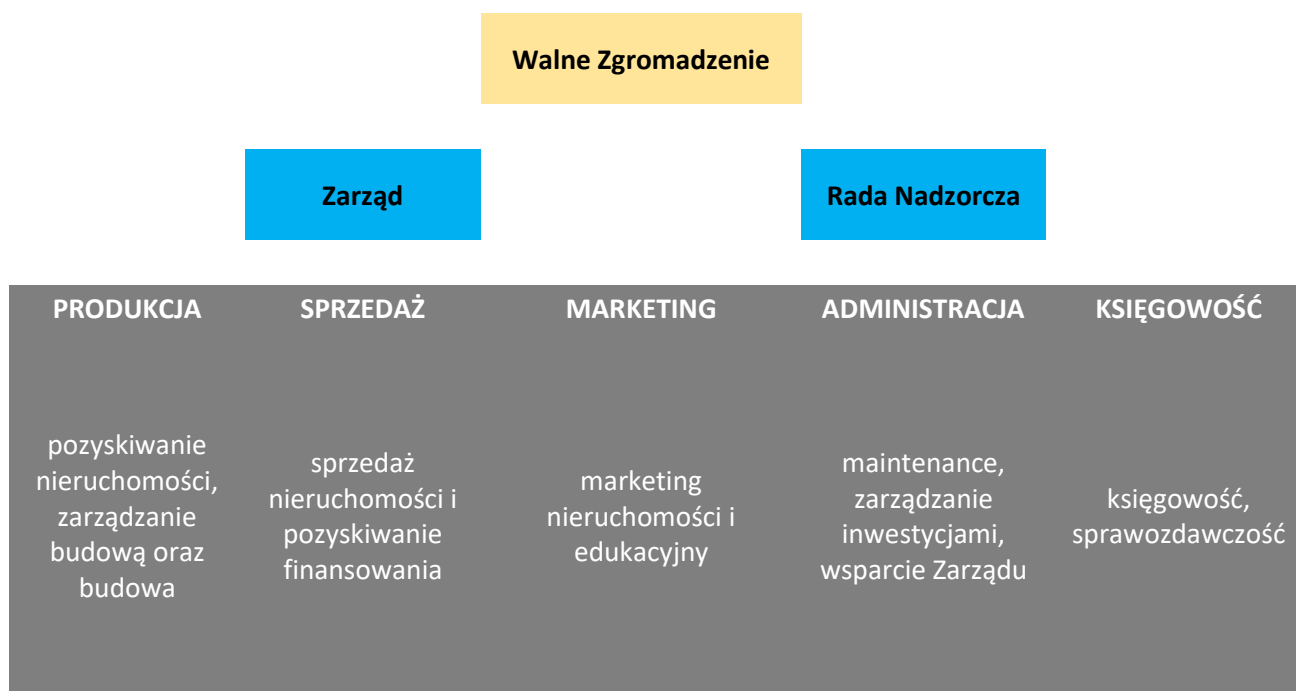
Sprawozdanie finansowe Inside Park Spółka Akcyjna za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 r. zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości.

Spółka sporządza porównawczy rachunek zysków i strat. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z polityką rachunkowości obowiązującą w Spółce.

Na stronie 34 niniejszego sprawozdania znajduje się skonsolidowany rachunek zysków i strat.

V Zmiany organizacyjne i struktura firmy

1. Struktura firmy



2. Inwestycje

W 2020 r. Inside Park zakończył budowę i przebudowę 2 projektów inwestycyjnych. Rezultaty będą miały odzwierciedlenie przychodowe i dochodowe w 2021 r. Podpisane umowy przedwstępne na zakup kolejnych nieruchomości to 1 474 m², daje to prognozę sprzedaży w kolejnych latach na kwotę ok. 8 000 000 zł.

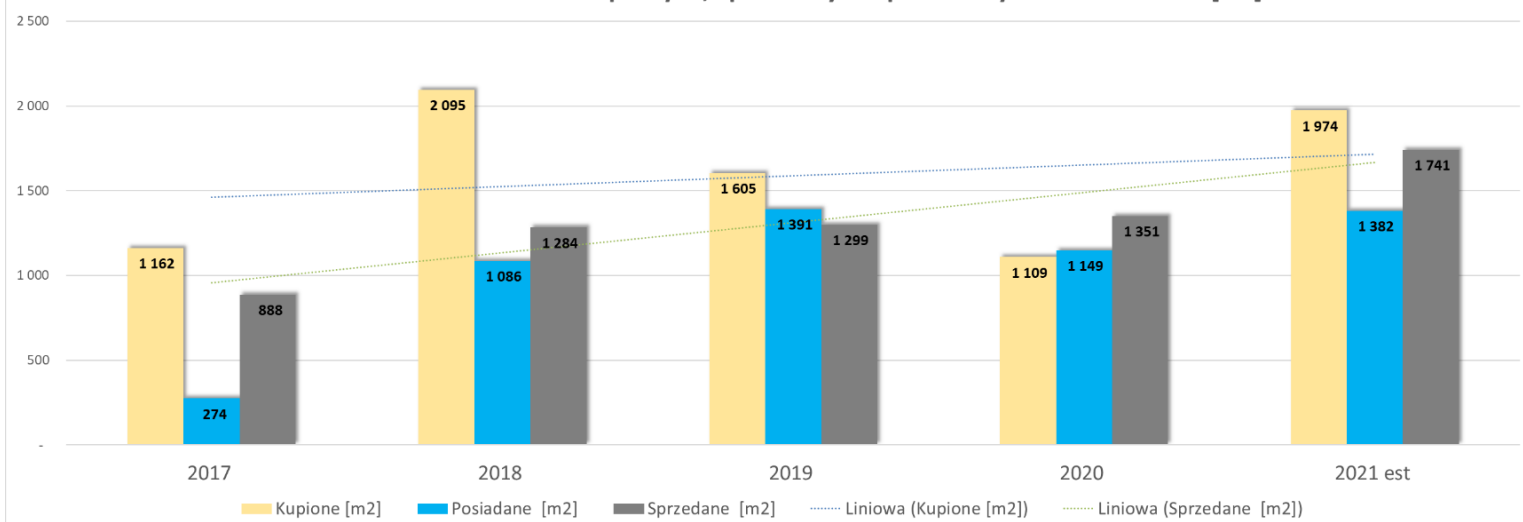
Spółka negocjuje zakup ok. 1 120 m² co oznacza, że w 2021 r. zaproponuje nabywcom minimum 3 448 m². Przychody przyszłych okresów Inside Park S.A. i podmiotów powiązanych wg bilansu to 2 007 965 zł.

VI Sytuacja Spółki i perspektywy jej działania

1. Działalność Spółki w 2020 r.

Spółka w 2020 zajmowała się głównie transakcjami kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek. Miesiące czerwiec – wrzesień były aktywne z względu na odblokowanie gospodarki po wcześniejszym lockdownie gospodarczym. Inside Park pozyskuje systematycznie nowe nieruchomości do podzielenia i wyremontowania.

Struktura nieruchomości kupionych, sprzedanych i posiadanych w Inside Park [m²]



2. Portfel nieruchomości

W 2020 r. w Inside Park zostało sprzedanych 1 351 m², w tym 283 m² są przedmiotem podpisanej umowy przedwstępnej z zapłaconą ceną powyżej 90% wartości nieruchomości. Stanowi to 4% więcej sprzedanych m² w porównaniu do 2019 r., 5% więcej vs. 2018 r. i 52% więcej w odniesieniu do 2017 r.

Majątek Inside Park S.A. i podmiotów powiązanych na 31.12.2020 r. to 1 149 m², w trakcie zakupu są kolejne 1 474 m². Poniższy wykres przedstawia liczbę m² nieruchomości kupionych, sprzedanych i posiadanych oraz estymację na 2021 r.

Zarząd Spółki planuje zostawić w majątku Spółki od 100 do 200 m² nieruchomości, których wzrost wartości jest przewidywany w perspektywie kolejnych 3 lat nawet o 100%.

3. Raport o ryzyku

3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność

Utrzymujący się długoterminowo brak popytu może wpłynąć na spadek cen nieruchomości zarówno globalnie jak i lokalnie. Oznacza to spadek marży lub jej całkowity brak. W skrajnym przypadku może to doprowadzić do braku płynności finansowej i bankructwa.

Zarząd Inside Park zawsze kupuje nieruchomości w takiej cenie, aby mieć możliwość szybko upłynnić inwestycję. Inside Park S.A. dokłada wszelkich starań, aby generować wzrost cen nieruchomości poprzez szkolenia, działalność e-commerce oraz faktyczne uatrakcyjnianie nieruchomości.

⇒ **Ryzyko związane z Klientami, od których Spółka kupuje nieruchomości**

Spółka kupuje nieruchomości podpisując umowę przedwstępną i później umowę sprzedaży. Istnieje ryzyko niedojścia do umowy sprzedaży z winy Sprzedającego lub z powodu śmierci Sprzedającego. Po podpisaniu umowy przedwstępnej spółka często ponosi nakłady inwestycyjne i w dniu zakupu wartość kupowanej nieruchomości jest od kilku do kilkudziesięciu % wyższa. Zachowanie sprzedającego mające na celu niesprzedanie lub przedłużenie terminu aktu notarialnego może wpłynąć na przesunięcie realizacji zamierzonych celów inwestycyjnych i wygenerować dodatkowe koszty.

To ryzyko jest przez spółkę minimalizowane poprzez odpowiednie zapisy umowne, formę zawieranych transakcji oraz profesjonalną obsługę prawną.

⇒ **Wzrost popytu na kamienice**

Na rynku może pojawić się inwestor, który wykupi wszystkie okazyjne nieruchomości. To wpłynie na wprowadzenie monopolu i ograniczy podaż dla Inside Park S.A.

Z tego powodu spółka wprowadza systematycznie przewagi rynkowe oraz rozwija działalność o pokrewne działania typu: budowa domów, zarządzanie apartamentami, licytacje stawek czynszu najmu, budowanie aplikacji do wynajmowania i rezerwowania nieruchomości przez telefon.

⇒ **Wzrost cen usług remontowo-budowlanych**

Trend wzrostu cen materiałów oraz usług remontowo-budowlanych w ostatnich latach wpływa na wzrost cen nieruchomości. Jest to aspekt, który może zmniejszyć rentowność inwestycji. Tempo wzrostu cen usług budowlanych w ostatnich latach to nawet 20% w skali roku.

Inside Park S.A. uwzględnia to ryzyko w cenie i zabezpiecza odpowiednimi pozycjami w budżecie dodatkowe koszty.

⇒ **Media i PR**

Ryzyko nieprzychylnych komunikatów w prasie, mediach społecznościowych lub relacji inwestorskich może wpłynąć negatywnie na wyniki finansowe spółki i zainteresowanie nieruchomościami, które sprzedaje Spółka.

Inside Park S.A. dba o wizerunek zarówno online jak i offline, m.in. poprzez kampanie wizerunkowe, produktowe oraz szkoleniowe. Poprzez ciągłe zwiększanie zasięgów i subskrybentów na platformach typu Facebook, LinkedIn, Instagram, Youtube zwiększa się też ilość tzw. nieprzychylnych klientów oraz „hejterów”.

Firma posiada zaplanowane strategie marketingowe, które w kryzysowych sytuacjach przekuje na korzyść PRowe i wizerunkowe.

⇒ **Ryzyko zmiennego otoczenia prawnego**

Zmiana prawa często powoduje spowolnienie w rozpatrywaniu wniosków o przebudowy, rozbudowy, itp. Dla Inside Park S.A. oznacza to wydłużenie terminu uzyskiwania decyzji administracyjnych lub, co gorsza, dodatkowe koszty.

Firma systematycznie aktualizuje przesłanki dotyczące planowanych zmian ustrojowych poprzez ciągłą obsługę prawną Kancelarii Prawnej oraz wsparcie Doradców Biznesowych. Należy podkreślić, że Wiceprzewodniczącym Rady Nadzorczej jest Radca Prawny.

⇒ **Ryzyko zmiany stóp procentowych**

Niskie stopy zwiększają skłonność do inwestowania w nieruchomości w przeciwieństwie do lokat bankowych. Jeśli stopy procentowe wzrosną, znaczna część klientów Spółki może wybrać instrumenty finansowe zamiast zakupu nieruchomości.

Inside Park S.A. finansując zakupy nieruchomości może zaoferować klientom pożyczki zabezpieczone z wyższymi zyskami od np. lokat bankowych. Przeprowadzone analizy wskazują, że klienci Inside Park zarabiają nawet 45% w skali roku na nieruchomościach.

3.2. *Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki*

⇒ **Ryzyko braku zapłaty ceny za nieruchomość, którą sprzedaje Spółka**

Ryzyko jest niwelowane odpowiednimi zapisami w umowach oraz przedpłatami. Nad bezpieczeństwem transakcji czuwa Kancelaria Prawna, której reprezentanci często występują jako pełnomocnicy Zarządu.

⇒ **Wady ukryte**

Ryzyko nabycia nieruchomości z wadami ukrytymi jest elementem weryfikacji na etapie zakupowym. Klienci, od których Spółka kupuje nieruchomości często nie mają wiedzy o powierzchni użytkowej, sytuacji prawnej ich majątku.

Inside Park pozyskuje informacje podczas własnego due dilligence nieruchomości oraz wywiadu środowiskowego. Mogą się zdarzyć sytuacje, kiedy sprzedający zatai cenne informacje. Inside Park S.A. sprzedając dalej taką nieruchomość naraża się na proces sądowy i roszczenie odszkodowawcze z tytułu wad ukrytych od nowych właścicieli.

Rozwiązaniem jest roszczenie regresywne do osoby, od której firma kupiła nieruchomość oraz wnikliwa analiza własna poprzedzająca zakup nieruchomości. Zatajenie istotnych informacji nt. transakcji jest niedozwolone, Spółka zabezpiecza się odpowiednimi zapisami umownymi na taką okoliczność.

⇒ **Ryzyko związane z utratą wykwalifikowanej kadry**

Wyspecjalizowana kadra pracownicza wpływa na rozwój firmy i jej wyniki finansowe. Utrata kluczowej osoby z powodów zewnętrznych i wewnętrznych jest ryzykiem dla funkcjonowania Spółki.

Inside Park S.A. w celu utrzymania wyspecjalizowanej kadry pracowników oferuje wysokie stałe wynagrodzenia oraz dodatkowe finansowe w postaci prowizji. Możliwość rozwoju i awansu wpływa na spełnienie ważnej potrzeby samorealizacji, a dobra atmosfera w miejscu pracy pozwala łączyć pracę z dobrym samopoczuciem.

⇒ **Reklamacje, gwarancje, rękojmia**

Dzięki wypracowanym standardom obsługi reklamacji klienci czują, że są obsłużeni w należyty sposób a błąd jest szybko naprawiony. Spółka ma wypracowane działania w ramach obsługi posprzedażowej.

Dla zabezpieczenia gwarancji i rękojmi na budowie Spółka zatrzymuje kaucje gwarancyjne, które są przechowywane na nieoprocentowanym rachunku bankowym. Pozwala to sprawnie egzekwować bieżące naprawy lub opłacać wykonawców zastępczych.

⇒ **Ryzyko niespełnienia oczekiwań klientów inwestujących z Inside Park S.A.**

45% klientów Inside Park to stali, zaufani inwestorzy. Kupują systematycznie po wcześniejszych pomyślnie zrealizowanych transakcjach. Niespełnienie oczekiwań klientów lub przyzwyczajenie do wysokich zysków grozi ich niezadowolaniem w przypadku zmiany któregoś z nich.

Spółka organizuje konferencje biznesowe, szkoli i edukuje z zagadnień dot. inwestycji w nieruchomości. Obsługa posprzedażowa gwarantuje stały kontakt z klientem i pozwala reagować na wszelkie obawy występujące w trakcie trwania inwestycji.

⇒ **Ryzyko procesu sądowego z lokatorami zajmującymi lokale stanowiące własność Inside Park S.A.**

To ryzyko jest eliminowane przez ugody z lokatorami i mediacje. W przypadku niektórych nieruchomości rentowność z inwestycji jest niższa. Spółka sprzedaje zajęte przez lokatorów mieszkania w cenie $\frac{3}{4}$ wartości rynkowej lub zostawia w portfelu inwestycyjnym.

VII Podsumowanie

Inside Park S.A. powstała z przekształcenia i została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 1 czerwca 2020 r. Akcjonariuszami są Alicja i Tomasz Laskowscy. Zarząd jest jednoosobowy, Rada Nadzorcza składa się z 3 osób.

W 2021 r. Inside Park zamierza zaoferować swoim klientom 3 448 m². Kolejne nieruchomości są przedmiotem rozmów. Spółka zamierza sprzedać w 2021 r. minimum 1 740 m². Liczba klientów kupujących nieruchomości rośnie o ok. 10% rok do roku. Wynika to między innymi z uruchomionych kanałów pozyskiwania klientów w poprzednich latach.

W 2020 r. miały miejsce 3 Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników, na których wybrano Dom Maklerski, ustanowiono Prokurenta oraz wybrano Biegłego Rewidenta. W związku z pandemią koronawirusa Inside Park S.A. pozyskała granty, dotacje i pożyczki na łączną kwotę 191 033,33 zł. Inside Park Aplikacja sp. z o.o. podpisała umowę o dotację w kwocie 499 800 zł na zakup systemu informatycznego jako wartości niematerialnej i prawnej w celu świadczenia innowacyjnych usług w Toruniu w zakresie wynajmu nieruchomości, kupna i sprzedaży należności z tytułu najmu, rezerwacji nieruchomości, świadczenie usług naprawiania i remontowania mieszkań, wideo instruktażowych dla zagadnień związanych z nieruchomościami. Inside Park Aplikacja sp. z o.o. stworzy system informatyczny w 2021 r.



INSIDEPARK
INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI

INFORMACJE FINANSOWE

2020

INFORMACJE FINANSOWE

I Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Inside Park Spółka akcyjna została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 20 czerwca 2016 roku. W dniu 22 czerwca Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Toruniu VII wydział gospodarczy pod numerem KRS 0000624653. Spółce nadano numer Regon 364767604 oraz NIP 9562318255. Siedziba Spółki mieści się w Toruniu przy ul. Prostej 12-14 lokal nr 1. Z dniem 01.06.2020 Spółka została przekształcona w Spółkę Akcyjną i zarejestrowana w KRS pod numerem 0000841673. Głównym rodzajem działalności jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek określone PKD 68.10.Z.

2. Czas trwania działalności

Czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1.01.2020 do 31.12.2020.

4. Łączne sprawozdanie finansowe

Spółka sporządza samodzielne sprawozdanie finansowe dla każdej Spółki powiązanej oddzielnie oraz sprawozdanie łączne zawierające dane łączne wszystkich Spółek.

5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Roczne sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności. Nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. Połączenia i przekształcenia Spółek

W okresie sprawozdawczym za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

7. Przyjęte zasady rachunkowości

7.1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości. Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

7.2 Wartości niematerialne i prawne

Do wartości niematerialnych i prawnych stosuje się rozwiązania opisane poniżej.

Do wartości niematerialnych i prawnych zalicza się wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej wynoszącej co najmniej 10 000 zł.

Amortyzację wartości niematerialnych i prawnych rozpoczyna się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wartości niematerialne i prawne przyjęto do używania.

Wartości składników majątku mających cechy wartości niematerialnych i prawnych o wartości nieprzekraczającej kwoty 10 000 zł zalicza się do kosztów bieżącej działalności operacyjnej.

7.3 Środki trwałe

Do środków trwałych stosuje się rozwiązania opisane poniżej.

Do środków trwałych zalicza się środki trwałe o wartości początkowej wynoszącej co najmniej 10 000 zł.

Amortyzację środków trwałych o wartości powyżej 10 000 zł rozpoczyna się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym środki trwałe przyjęto do użytkowania i stosuje się przez okres przyjęty w przepisach podatkowych i według stawek określonych w tych przepisach – metoda liniowa.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i wartości początkowej równej lub niższej niż 10 000 zł są zaliczane bezpośrednio do kosztów zużycia materiałów.

7.4 Leasing

Spółka nie jest stroną umów leasingowych.

7.5 Koszt finansowania zewnętrznego

Koszt finansowania zewnętrznego ujęty został w rachunku zysków i strat.

7.6 Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według ceny nabycia. Na koniec okresu sprawozdawczego aktywa finansowe aktualizuje się w razie utraty ich wartości zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 7.12. Skutki wyceny aktywów zalicza się do przychodów lub kosztów finansowych.

7.7 Zapasy

Do zapasów stosuje się rozwiązania opisane poniżej.

Materiały ewidencjonuje się na koncie syntetycznym „310” w ujęciu wartościowym oraz prowadzi się ewidencję ilościowo-wartościową, w której ujmuje się dla każdego materiału stany i obroty w jednostkach naturalnych i w jednostkach pieniężnych (ewidencja ilościowo-wartościowa) oraz prowadzi się ewidencję w jednostkach naturalnych (ewidencja ilościowa) – w miejscu składowania materiałów. Rozchody materiałów i towarów wycenia się według metody FIFO.

Towary ewidencjonuje się na koncie syntetycznym „337” w ujęciu wartościowym oraz prowadzi się ewidencję ilościowo-wartościową, w której ujmuje się dla każdego materiału stany i obroty w jednostkach naturalnych i w jednostkach pieniężnych (ewidencja ilościowo-wartościowa) oraz prowadzi się ewidencję w jednostkach naturalnych (ewidencja ilościowa) – w miejscu składowania towarów.

7.8 Należności krótko i długoterminowe

Do należności stosuje się następujące rozwiązania: Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Należności na koniec roku obrotowego podlegają analizie pod kątem utraty wartości. Na należności wątpliwe lub dla których istnieją przesłanki nieściągalności tworzone są odpisy aktualizujące. Odpisy aktualizacyjne tworzone są na zasadzie odpisów indywidualnych.

7.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i kasie wyceniane są wg wartości nominalnej.

7.10 Inne inwestycje krótkoterminowe

Pozycja dotyczy udzielonych pożyczek krótkoterminowych, które na koniec okresu zostały wycenione w wartości nominalnej, będącej jednocześnie wartością godziwą, możliwą do uzyskania.

7.11 Czynne rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Czas i sposób rozliczania jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów. W 2020 roku w Spółce główną pozycją rozliczeń międzyokresowych czynnych stanowiły koszty remontów nieruchomości, będących przedmiotem sprzedaży Spółki w roku 2021.

7.12 *Utrata wartości aktywów*

Na dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją powody, dla których aktywa ujęte w bilansie utraciły swoją wartość. Jeśli takie są, Spółka ustala nową wartość aktywów możliwą do uzyskania i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej między wartością możliwą do odzyskania a wartością bilansową.

7.13 *Kapitał zakładowy*

Kapitał zakładowy jest ujęty w sprawozdaniu w kwocie określonej w umowie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym.

7.14 *Rezerwy*

Na dzień 31.12.2020 nie istniała konieczność utworzenia rezerw w Spółce.

7.15 *Bierne rozliczenia międzyokresowe*

Bierne rozliczenia międzyokresowe stanowią przychody przyszłych okresów sprawozdawczych, które zostaną ujęte w księgach następnym okresie sprawozdawczym i wynikają ze specyfiki działalności Spółki, która pobiera zaliczki z tytułu przyszłej sprzedaży od potencjalnych nabywców lokali a następnie dokonuje ich remontów i sprzedaje je aktem notarialnym po okresie czasu trwającym kilka lub kilkanaście miesięcy.

7.16 *Podatek dochodowy*

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich różnic przejściowych, za wyjątkiem tych, które dotyczą wartości firmy. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany.

7.17 *Majątek socjalny oraz pracownicze plany kapitałowe*

W 2020 r. Spółka nie tworzyła funduszu socjalnego.

7.18 *Uznawanie przychodów*

Przychody są uznawane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne.

7.19 *Sprzedaż towarów*

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w momencie, gdy prawa własności towarów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług.

7.20 *Świadczenie usług*

Źródła przychodów wynikają ze świadczenia następujących rodzajów usług: usługi szkoleniowe, usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, usługi pozostałej działalności finansowej.

7.21 *Odsetki*

Przychody z tytułu odsetek są ujęte w momencie ich naliczenia.

7.22 *Dywidendy*

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez właściwy organ Spółki uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

II Sprawozdanie finansowe Inside Park S.A. za 2020 r.

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

+/-	Poz.	Nazwa pozycji	Na koniec roku 2020-12-31	Na koniec roku 2019-12-31
-	A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	667 015,55	1 691 891,78
*	-	od jednostek powiązanych	8 943,09	0,00
	I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	194 613,55	37 491,78
	II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
	III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
	IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	472 402,00	1 654 400,00
-	B	Koszty działalności operacyjnej	898 448,52	2 282 951,14
	I	Amortyzacja	900,00	0,00
	II	Zużycie materiałów i energii	79 376,43	35 093,63
	III	Usługi obce	281 903,15	653 621,65
-	IV	Podatki i opłaty, w tym:	13 182,00	19 631,51
*			0,00	0,00
	V	Wynagrodzenia	263 527,78	429 419,15
-	VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	34 795,31	47 678,09
*			0,00	0,00
	VII	Pozostałe koszty rodzajowe	815,25	2 018,82
	VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	223 948,60	1 095 488,29
	C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-231 432,97	-591 059,36
-	D	Pozostałe przychody operacyjne	194 879,84	77,39
	I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
	II	Dotacje	191 033,33	0,00
	III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
	IV	Inne przychody operacyjne	3 846,51	77,39
-	E	Pozostałe koszty operacyjne	62 272,24	28 327,72
	I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
	II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
	III	Inne koszty operacyjne	62 272,24	28 327,72
	F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-98 825,37	-619 309,69
-	G	Przychody finansowe	341 766,49	11 679,84
-	I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	335 694,06	0,00
*	-	od jednostek powiązanych, w tym:	335 694,06	0,00
*		w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
*	-	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
*		w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
-	II	Odsetki, w tym:	6 072,43	11 679,84
*		od jednostek powiązanych	6 063,98	11 676,14
-	III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
*		w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
	V	Inne	0,00	0,00
-	H	Koszty finansowe	29 755,04	4 486,12

-	I	Odsetki, w tym:	27 927,58	4 255,22
*		dla jednostek powiązanych	10 503,48	4 247,70
-	II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	1 700,00	0,00
*		w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
	IV	Inne	127,46	230,90
	I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	213 186,08	-612 115,97
	J	Podatek dochodowy	0,00	0,00
	K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
	L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	213 186,08	-612 115,97

Rok 2020 zakończył się wynikiem finansowym dodatnim w kwocie 213 186,08 zł. Na skutek decyzji Zarządu przychód w kwocie powyżej 3 000 000 zł został przesunięty na 2021 r.

III Bilans

Bilans – aktywa za 31.12.2020 r.

Poz.	Nazwa pozycji	Na koniec roku 2020-12-31	Na koniec ub. roku 2019-12-31
A	Aktywa trwałe	62 800,00	28 950,00
I	Wartości niematerialne i prawne	28 100,00	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	28 100,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
1	Środki trwałe	0,00	0,00
	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
	środki transportu	0,00	0,00
	inne środki trwałe	0,00	0,00
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	34 700,00	28 950,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	34 700,00	28 950,00
	w jednostkach powiązanych	34 300,00	28 550,00
	udziały lub akcje	34 300,00	28 550,00
	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	udzielone pożyczki	0,00	0,00
	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	udziały lub akcje	0,00	0,00
	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	udzielone pożyczki	0,00	0,00
	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	w pozostałych jednostkach	400,00	400,00
	udziały lub akcje	400,00	400,00
	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	udzielone pożyczki	0,00	0,00
	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	4 827 670,35	2 808 046,08
I	Zapasy	1 225 718,02	1 449 666,62
1	Materiały	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00
4	Towary	1 225 718,02	1 449 666,62
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	711 377,54	596 973,40
1	Należności od jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	233,02	1 089,52
	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	233,02	0,00

	do 12 miesięcy	233,02	0,00
	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	inne	0,00	1 089,52
	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
2		0,00	0,00
	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	do 12 miesięcy	0,00	0,00
	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	inne	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	711 144,52	595 883,88
	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	676 692,25	437 930,00
	do 12 miesięcy	676 692,25	437 930,00
	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	31 065,09	55 566,70
	inne	3 387,18	102 387,18
	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 250 720,79	752 103,83
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 250 720,79	752 103,83
	w jednostkach powiązanych	1 006 755,00	700 280,00
	udziały lub akcje	0,00	0,00
	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	udzielone pożyczki	1 006 755,00	700 280,00
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	w pozostałych jednostkach	180 000,00	0,00
	udziały lub akcje	0,00	0,00
	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	udzielone pożyczki	180 000,00	0,00
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	63 965,79	51 823,83
	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	63 965,79	51 823,83
	inne środki pieniężne	0,00	0,00
	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 639 854,00	9 302,23
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
E		0,00	0,00
	SUMA	4 890 470,35	2 836 996,08

Bilans – pasywa za 31.12.2020 r.

Poz.	Nazwa pozycji	Na koniec	Na koniec ub.
		roku 2020-12-31	roku 2019-12-31
A	Kapitał (fundusz) własny	675 098,74	462 056,66
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	100 000,00	100 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	362 056,66	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym: z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	974 172,63
VI	Zysk (strata) netto	213 042,08	-612 115,97
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 215 227,61	2 374 939,42
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne długoterminowa	0,00	0,00
	krótkoterminowa	0,00	0,00
3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0,00	0,00
	krótkoterminowe	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	Inne	0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	2 207 262,61	1 162 932,42
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	930 881,07	782 450,12
	do 12 miesięcy	253 606,07	100,12
	powyżej 12 miesięcy	253 606,07	100,12
	Inne	0,00	0,00
	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	677 275,00	782 350,00
2	z tytułu dostaw i usług, w okresie wymagalności:	0,00	0,00
	do 12 miesięcy	0,00	0,00
	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	Inne	0,00	0,00
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek kredyty i pożyczki	348 564,16	380 482,30
	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	200 000,00	200 000,00
	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	do 12 miesięcy	1 035 273,18	115 002,16
	powyżej 12 miesięcy	1 035 273,18	115 002,16
	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	41 108,36	65 480,14
	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	Inne	0,00	0,00
4	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 007 965,00	1 212 007,00
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe Długoterminowe	2 007 965,00	1 212 007,00
	Krótkoterminowe	0,00	0,00
	SUMA	2 007 965,00	1 212 007,00
		4 890 470,35	2 836 996,08

IV Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Majątek trwały

Szczegółowy zakres zmian majątku trwałego przedstawia poniższa tabela:

Grupa	Wartość brutto 01.01.2020	Nabycie	Likwidacja	Wartość brutto 31.12.2020	Umorzenie 01.01.2020	Amortyzacja	Likwidacja	Umorzenie 31.12.2020
Grunty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki i budowle	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maszyny i urządzenia	0,00	900,00	0,00	900,00	0,00	900,00	0,00	900,00
Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartości niematerialne	0,00	28 100,00	0,00	28 100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	28 950,00	17 450,00	11 700,00	34 700,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	28 950,00	46 450,00	11 700,00	63 700,00	0,00	900,00	0,00	900,00

Szczegółowy zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych w bieżącym okresie sprawozdawczym:

Lp	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
1.	Wartość brutto – stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zwiększenia wartości brutto	0,00	0,00	28 100,00	0,00	28 100,00
2.1	Nabycie	0,00	0,00	28 100,00	0,00	28 100,00
3.	Zmniejszenia wartości brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1	Sprzedaż/likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Wartość brutto – stan na koniec okresu	0,00	0,00	28 100,00	0,00	28 100,00
5.	Umorzenie – stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Zwiększenia umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.1	Odpisy amortyzacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Zmniejszenia umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.1	Likwidacja/sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Umorzenie – stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Wartość netto – stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Wartość netto – stan na koniec okresu	0,00	0,00	28 100,00	0,00	28 100,00

Wartości niematerialne i prawne według prawa własności :

Lp	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.12.2019
1.	Wartości niematerialne i prawne własne	28 100,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne używane na podstawie umowy leasingu finansowego	0,00	0,00
3.	Łączna wartość użytkowanych wartości niematerialnych i prawnych	28 100,00	0,00

2. Środki trwałe

Szczegółowy zakres zmian środków trwałych w bieżącym okresie sprawozdawczym:

Lp	Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto – stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zwiększenia wartości brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1	Nabycie	0,00	0,00	900,00	0,00	0,00	900,00
3.	Zmniejszenia wartości brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1	Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Wartość brutto – stan na koniec okresu	0,00	0,00	900,00	0,00	0,00	900,00
5.	Umorzenie – stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Zwiększenia umorzenia	0,00	0,00	900,00	0,00	0,00	900,00
6.1	Odpisy amortyzacyjne	0,00	0,00	900,00	0,00	0,00	900,00
7.	Zmniejszenia umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.1	Likwidacja/sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Umorzenie – stan na koniec okresu	0,00	0,00	900,00	0,00	0,00	900,00
9.	Wartość netto – stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Wartość netto – stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Środki trwałe według prawa własności:

Lp	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.12.2019
1.	Środki trwałe własne	900,00	0,00
2.	Środki trwałe używane na podstawie umowy leasingu finansowego	0,00	0,00
3.	Łączna wartość użytkowanych środków trwałych	900,00	0,00

Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:

Lp	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.12.2019
1.	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w tym:	900,00	0,00
1.1	Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00

Szczegółowy zakres zmian inwestycji długoterminowych w bieżącym okresie sprawozdawczym:

Lp	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Aktywa finansowe w jednostkach pozostałych	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
1.	Wartość brutto – stan na początek okresu	0,00	0,00	28 950,00	0,00	0,00	28 950,00
2.	Zwiększenia wartości brutto	0,00	0,00	17 450,00	0,00	0,00	13 450,00
2.1	Nabycie/udzielenie pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2	Nabycie spółki zależnej	0,00	0,00	17 450,00	0,00	0,00	17 450,00
3.	Zmniejszenia wartości brutto	0,00	0,00	11 700,00	0,00	0,00	11 700,00
3.1	Spłata pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2	Sprzedaż spółki zależnej	0,00	0,00	11 700,00	0,00	0,00	11 700,00
4.	Wartość brutto – stan na koniec okresu	0,00	0,00	34 700,00	0,00	0,00	34 700,00
5.	Umorzenie – stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Zwiększenia umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.1	Odpisy amortyzacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Zmniejszenia umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.1	Likwidacja/sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Umorzenie – stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Wartość netto – stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Wartość netto – stan na koniec okresu	0,00	0,00	34 700,00	0,00	0,00	34 700,00

3. Wykaz spółek wg posiadanych udziałów do konsolidacji

Wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale spółki według stanu na dzień bilansowy:

Lp	Nazwa spółki	Wartość udziałów	% posiadanych udziałów w kapitale
1	Inside Park SPV1 Spółka z o.o	4 500 zł	90
2	Inside Park SPV2 Spółka z o.o	5 000 zł	100
3	Inside Park SPV3 Spółka z o.o	5 000 zł	100
4	Spectrum Real Estate Spółka z o.o.	2 500 zł	50
5	Inside Park Aplikacja Spółka z o.o.	5 000 zł	100
6	Inside Park Invest Spółka z o.o.	2 500 zł	50
7	Inside Park Inwestycje Spółka z o.o.	2 500 zł	50
8	Inside Apartments Spółka z o.o.	5 000 zł	100

4. Aktywa obrotowe

Szczegółowy zakres zmian aktywów obrotowych w bieżącym okresie sprawozdawczym:

Lp	Wyszczególnienie	Zapasy	Należności	Inwestycje krótkoterminowe	Rozliczenia międzyokresowe	Razem
1.	Wartość stan na początek okresu	1 449 666,62	596 973,40	752 103,83	9 302,23	2 808 046,08
2.	Zwiększenia/zmniejszenia wartości	-223 948,60	114 404,14	498 616,96	1 630 551,77	2 019 624,27
3.	Wartość stan na koniec okresu	1 225 718,02	711 377,54	1.250 720,79	1 639 854,00	4 827 670,35

5. Zapasy

Specyfikacja zapasów:

Lp	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.12.2019
1.	Lokale do sprzedaży w Toruniu ul. Jakuba 13	1 225 718,02	1 304 346,36
2.	Lokale do sprzedaży w Tczewie, ul. Dąbrowskiego 6	0,00	145 320,26
2.	Pozostałe	0,00	0,00
	Razem	1 225 718,02	1 499 666,62

W pozycji zapasów widnieją lokale mieszkalne położone w Toruniu, przy ul. Jakuba 13 które zostaną sprzedane w roku 2021. Umowy przedwstępne zostały już podpisane na 86% powierzchni tej kamienicy.

6. Należności

Specyfikacja należności krótkoterminowych:

Lp	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.12.2019
1.	Należności z tytułu dostaw towarów i usług	676 925,27	437 930,00
2.	Należności z tytułu podatków	31 065,09	55 566,70
3.	Inne	3 387,18	103 476,70
	Razem	711 377,54	596 973,40

7. Inwestycje krótkoterminowe

Specyfikacja krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych:

Lp	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.12.2019
1.	Udzielone pożyczki	1 186 755,00	700 280,00
2.	Środki pieniężne w kasie i banku	63 965,79	51 823,83
3.	Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
	Razem	1 250 720,79	752 103,83

W inwestycjach krótkoterminowych główną pozycję stanowią pożyczki udzielane podmiotom zależnym na prowadzenie działalności gospodarczej.

8. Rozliczenia międzyokresowe

Specyfikacja krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych

Lp	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.12.2019
1.	Prenumeraty	0,00	0,00
2.	Ubezpieczenia	0,00	0,00
3.	Pozostałe (koszty materiałów i usług dotyczących nieruchomości, które będą sprzedane w roku 2021)	1 639 854,00	9 302,23
	Razem	1 639 854,00	9 302,23

W czynnych rozliczeniach międzyokresowych zaksięgowane zostały koszty dotyczące nieruchomości, będących przedmiotem sprzedaży w roku 2021 (Jakuba 13).

9. Kapitał podstawowy

Struktura własności kapitału podstawowego wg stanu na dzień bilansowy:

Lp	Wyszczególnienie	Liczba akcji	% kapitału podstawowego
1.	Laskowski Tomasz	50 000,00	50,00
2.	Laskowska Alicja	50 000,00	50,00
	Razem	100 000,00	100,00

W dniu 01.06.2020 r. Inside Park Spółka z o.o. została przekształcona w Spółkę Akcyjną i zarejestrowana w KRS pod nowym numerem 841673. Kapitał zakładowy Spółki jest na poziomie 100.000 zł z czego Tomasz Laskowski posiada 50% kapitału i Alicja Laskowska 50%. Żadne akcje nie są uprzywilejowane.

10. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Lp	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.12.2019
1.	Przychody przyszłych okresów	2 007 965,00	1 212 007,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe bierne	0,00	0,00
	Razem	2 007 965,00	1 212 007,00

Rozliczenia międzyokresowe bierne stanowią istotną pozycję bilansową – są w niej ujęte wpłacone zaliczki od nabywców na poczet sprzedaży lokali przy ul. Jakuba 13, które będą sprzedawane na podstawie aktów notarialnych w roku 2021. Kwota ta wskazuje orientacyjny poziom przychodów ze sprzedaży w 2021 r.

11. Przychody ze sprzedaży

Lp	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.12.2019
1.	Przychody ze sprzedaży produktów	194 613,55	37 491,78
2	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	472 402,00	1 654 400,00
	Razem	667 015,55	1 694 891,77

W przychodach ze sprzedaży produktów wykazane zostały przychody ze sprzedaży:

- usług remontowych w kwocie 166 666,67 zł
- usług pośrednictwa w kwocie 5 691,06 zł
- usług szkoleniowych w kwocie 17 215,18 zł
- usług projektowych w kwocie 5 040,64 zł

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów obejmują przychody ze sprzedaży nieruchomości w Toruniu i Tczewie, które zostały zakupione w celu dalszej odsprzedaży jako towary handlowe.

Przychody ze sprzedaży towarów zmalały w roku 2020 wskutek epidemii koronawirusa oraz decyzji Zarządu o przeniesieniu terminów aktów notarialnych jednej z kamienic na styczeń 2021 r. Trzeba tu jednak zaznaczyć, iż 86% powierzchni w kamienicy to lokale, które zostały już zaliczkowane. Łącznie w rozliczeniach okresowych czynnych stanowi to kwotę 2 007 965 zł.

12. Koszty rodzajowe

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. W kosztach działalności operacyjnej uwzględniono koszty bezpośrednie i pośrednie związane z przychodami ze sprzedaży ujętymi powyżej.

Lp	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.12.2019
1.	Amortyzacja	900,00	0,00
2	Zużycie materiałów i energii	79 376,43	35 093,63
3	Usługi obce	281 903,15	653 621,65
4	Podatki i opłaty	13 182,00	19 631,51
5	Wynagrodzenia	263 527,78	429 419,15
6	Ubezpieczenia społeczne	34 795,31	47 678,09
7	Pozostałe koszty rodzajowe	815,25	2 018,82
8	Wartość sprzedanych towarów i usług	223 948,60	1 095 488,29
	Razem	898 448,52	2 282 951,14

Główne pozycje kosztów w roku 2020 to koszty usług obcych – związanych z remontami sprzedawanych nieruchomości oraz wynagrodzenia pracowników handlowych i administracyjnych.

13. Pozostałe przychody operacyjne

Lp	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.12.2019
1.	Dotacje	191 033,33	0,00
2	Pozostałe przychody	3 846,51	77,39
	Razem	194 879,84	77,39

Główną pozycją przychodów operacyjnych są otrzymane dotacje związane z epidemią koronawirusa: dotacje z Polskiego Funduszu Rozwoju i Funduszu Pracy i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w postaci zwolnienia z zapłaty składek na ubezpieczenia.

14. Przychody finansowe

Lp	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2020	Na dzień 31.12.2019
1.	Przychody finansowe – dywidendy	335 694,06	0,00
2	Przychody finansowe pozostałe	6 072,43	11 679,84
	Razem	341 766,49	11 679,84

Główną pozycją przychodów finansowych są dywidendy od spółek zależnych. W roku 2020 Inside Park Spółka Akcyjna otrzymała dywidendy za rok 2019 od spółek:

- Inside Park Inwestycje sp. z o.o. w kwocie 200 000 zł
- Inside Park SPV2 sp. z o.o. w kwocie 135 694,06 zł

Pozostałe przychody finansowe to przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielanym podmiotom zależnym.

V Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	RZiS spółek powiązanych	Wyłączenia z konsolidacji	RZS skonsolidowany
Przychody ze sprzedaży	4 250 657,05	-5 691,06	4 244 965,99
Koszty działalności operacyjnej	3 639 019,58	-3 500,00	3 635 519,58
Zysk na sprzedaży	611 637,47		609 446,41
Pozostałe przychody operacyjne	218 468,61		218 468,61
Pozostałe koszty operacyjne	67 981,87		67 981,87
Wynik na dział.oper.	762 124,21		759 933,15
Przychody finansowe	345 444,60	-343 261,57	2 183,03
Koszty finansowe	50 213,78	-7 567,51	42 646,27
Wynik brutto	1 057 355,04		719 469,92

Rachunek zysków i strat Inside Park S.A. i podmiotów powiązanych wykazał zysk za rok 2020 w kwocie **1 057 355,04 zł.** Po wyłączeniu transakcji między podmiotami powiązanymi, głównie w postaci wypłaconych dywidend, zysk całej grupy to **719 469,92 zł.**



INSIDEPARK
INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

2020

SPRAWOZDANIE FINANSOWE INSIDE PARK ZA ROK 2020

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Inside Park S.A. (dalej zwana również jako „Spółka”) oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy roczne sprawozdanie finansowe Inside Park S.A. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę.

Zarząd Spółki oświadcza ponadto, iż dane zawarte w jednostkowym sprawozdaniu finansowym odzwierciedlają w sposób prawdziwy i rzetelny sytuację majątkową i finansową Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Tomasz Laskowski



INSIDEPARK

INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI

KONTAKT

Ul. Prosta 12-14, lokal nr 1, 87-100 Toruń

Dla Mediów: 883 356 436, biuro@insidepark.pl

Dla Inwestorów: 883 356 436, bok@insidepark.pl

Szczegółowe informacje nt. polityki informacyjnej Inside Park S.A.

znajdują się na stronie www.insidepark.pl w zakładce Relacje Inwestorskie.

2020