

# **MAXIPIZZA S.A.**

**ul. Zagnańska 94/26**

**25-560 Kielce**

**NIP 9591776115**



## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**

**ZA ROK OBROTOWY**

**OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

Stosownie do zapisów art. 49 ustawy o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz. 120, z późn. zm.) przedstawiamy sprawozdanie Zarządu Jednostki z działalności Spółki za 2022 rok.

## 1. Charakterystyka Jednostki, jej działalności i zasobów

### 1.1. Podstawowe informacje o Jednostce

**MAXIPIZZA S.A.** została zawiązana na czas nieokreślony w dniu 22 grudnia 2006 roku w Kielcach na podstawie postanowień zawartych w akcie notarialnym (Repertorium A nr 5401/2006) podpisanym przed notariuszem Adam Ziomkiem w kancelarii notarialnej w Kielcach.

Siedziba Spółki mieści się w **25-560 Kielce przy ul. Zagnańskiej 94/26.**

W dniu 8 maja 2007 roku Jednostka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000279240.**

Spółce został nadany numer NIP **9591776115** oraz symbol REGON **260158366.**

Jednostka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz w oparciu o statut Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest prowadzenie restauracji i innych stałych placówek gastronomicznych.

Kapitał podstawowy Jednostki według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień podpisania niniejszego sprawozdania wynosił zł.: 2.222.000 zł i dzielił się na akcje:

SERIA/ EMISJA	RODZAJ AKCJI	RODZAJ UPRIWILEJOWANIA UDZIAŁÓW	LICZBA AKCJI	WARTOŚĆ SERII/ EMISJI WG WARTOŚCI NOMINALNEJ [w zł]	DATA REJESTRACJI
A	akcje imienne	2 głosy na akcję	1 750 000	350 000,00	08.05.2007
B	akcje zwykłe	nieuprzywilejowane	250 000	50 000,00	08.05.2007
C	akcje zwykłe	nieuprzywilejowane	1 000 000	200 000,00	08.05.2007
D	akcje zwykłe	nieuprzywilejowane	650 000	130 000,00	14.09.2007
E	akcje imienne	2 głosy na akcję	500 000	100 000,00	14.09.2007
F	akcje zwykłe	nieuprzywilejowane	707 588	141 517,60	29.04.2008
G	-----	-----	0	0,00	-----
H	-----	-----	0	0,00	-----
I	akcje zwykłe	nieuprzywilejowane	2 842 412	568 482,00	15.11.2019
J	akcje zwykłe	nieuprzywilejowane	500 000	100 000,00	09.10.2020
K	akcje zwykłe	nieuprzywilejowane	2 500 000	500 000,00	30.12.2022
L	akcje zwykłe	nieuprzywilejowane	410 000	82 000,00	30.12.2022
Liczba akcji razem			<b>11 110 000</b>		
Kapitał zakładowy razem				<b>2 222 000,00</b>	
Wartość nominalna akcji				<b>0,20</b>	

Struktura akcjonariuszy Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień podpisania niniejszego sprawozdania przedstawiała się następująco:

AKTUALNA STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	AKCJE IMIENNE (SZT.)	AKCJE NA OKAZIATELA (SZT.)	SUMA AKCJI (SZT.)	LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE	UDZIAŁ W GŁOSACH
Paweł Molenda	750 002	1 683 710	2 433 712	3 183 714	21,91%	23,83%
Mariusz Molenda	749 996	1 606 363	2 356 359	3 106 355	21,21%	23,25%
Karol Molenda	750 002	1 610 206	2 360 208	3 110 210	21,24%	23,28%
Łukasz Misztal	0	1 269 291	1 269 291	1 269 291	11,42%	9,50%
Pozostali akcjonariusze	0	2 690 430	2 690 430	2 690 430	24,22%	20,14%
<b>Razem</b>	<b>2 250 000</b>	<b>8 860 000</b>	<b>11 110 000</b>	<b>13 360 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

W skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2022 r. oraz na dzień podpisania niniejszego sprawozdania wchodził:

- Paweł Molenda - Prezes Zarządu.

W skład Rady nadzorczej na dzień 31.12.2022 r. oraz na dzień podpisania niniejszego sprawozdania wchodził:

- Jacek Kluźniak,
- Dariusz Brak,
- Sabina Dołęgowska,
- Małgorzata Molenda,
- Joanna Masternak.

## 1.2. Oddziały i zakłady Jednostki

Pizzerie Maxi Pizza znajdują się w niżej wymienionych lokalizacjach:

Tychy, Aleja Bielska/róg Alei Piłsudskiego na stacji Lukoil

Kraków, ul. Bratysławska 1 ( lokal został zamknięty w dniu 3.02.2023 r. )

Kraków, ul. Kapelanka 54, w CH Tesco

Warszawa, ul. Fieldorfa 41, w CH Tesco

Katowice, ul. Sobieskiego 17

Sosnowiec, ul. Partyzantów 3

Świętochłowice, ul. Katowicka 67

Rzeszów, ul. Batorego 15

Lublin, Aleje Zygmunta 4

Gliwice, ul. Młyńska 16

Zabrze, ul. Wolności 2

Kielce, ul. Zagnańska 94

Spółka wynajmuje również powierzchnię biurową w Kielcach przy ulicy Olszewskiego 20.

### **1.3. Akcje własne**

Jednostka nie posiada akcji własnych.

### **1.4. Zasoby: ludzkie, rzeczowe oraz niematerialne i prawne**

Zatrudnienie w 2021 roku wyniosło przeciętnie 13 osób, w 2022 roku zatrudnienie wyniosło przeciętnie 11 osób.

Najważniejszymi zasobami rzeczowymi są rzeczowe aktywa trwałe, na które składają się nieruchomości, urządzenia i meble gastronomiczne oraz nieruchomości inwestycyjne, a także rzeczowe aktywa obrotowe: zapasy towarów i materiałów niezbędnych do wytworzenia produkowanych przez spółkę wyrobów.

Spółka we wrześniu 2022 roku uruchomiła mini browar o wydajności rocznej około 500 hektolitrów piwa przy ulicy Zagnańskiej 94 w Kielcach.

Spółka posiada nieruchomości jak niżej:

1. Lokal usługowy o powierzchni 366,20 m<sup>2</sup> usytuowany na pierwszej kondygnacji w budynku handlowo-usługowym położonym w Kielcach przy ulicy Zagnańskiej 94 oraz 16 miejsc postojowych na parkingu zewnętrznym. Maxipizza S.A. ma dodatkowo prawo korzystać na zasadzie wyłączności z tarasu naziemnego o powierzchni 75,80 m<sup>2</sup> przylegającego do niniejszego lokalu usługowego. W lokalu funkcjonuje restauracja oraz mini-browar o wydajności rocznej około 500 hektolitrów piwa.
2. Lokal usługowy o powierzchni 260,37 m<sup>2</sup> usytuowanego na trzeciej kondygnacji w budynku handlowo-usługowym położonym w Kielcach przy ulicy Zagnańskiej 94. W nabytym lokalu znajdują się biura.
3. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Kielcach przy ulicy Karola Olszewskiego /obr. 0005/, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków Miasta Kielce jako działka nr : 5/99 o pow. 0,2494 ha. Nieruchomość jest w pełni uzbrojona, do nieruchomości doprowadzona jest droga dojazdowa.
4. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Kielcach przy ulicy Karola Olszewskiego /obr. 0005/, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków Miasta Kielce jako działka nr : 5/98 o pow. 0,2394 ha. Nieruchomość jest w pełni uzbrojona, do nieruchomości doprowadzona jest droga dojazdowa.
5. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Kielcach przy ulicy Karola Olszewskiego /obr. 0005/, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków Miasta Kielce jako działki ewidencyjne nr: 5/97 o powierzchni 0,0717 ha, 5/85 o powierzchni 0,1307 ha, 3/22 o powierzchni 0,0231 ha, 3/18 o powierzchni 0,0138 ha, czyli o łącznej powierzchni 0,2393 ha. Nieruchomość jest w pełni uzbrojona, do nieruchomości doprowadzona jest droga dojazdowa..

### **1.5. Wpływ działalności przedsiębiorstwa na środowisko naturalne**

Działalność Jednostki nie wpływa ujemnie na środowisko naturalne.

### **1.6 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Jednostka nie prowadzi prac badawczych i rozwojowych, w związku z tym nie ma osiągnięć w tej dziedzinie.

### **1.7. Informacje na temat działalności Jednostki, branży i czynnikach makroekonomicznych**

Spółka prowadzi działalność gastronomiczną w segmencie casual dining oferując posiłki do spożycia na miejscu w restauracjach oraz dostarczając zamawiane potrawy bezpośrednio do klienta. Spółka jesienią 2022 roku uruchomiła w Kielcach w lokalu własnym zlokalizowanym przy ulicy Zagnańskiej 94 restaurację wraz z mini-browarem, w którym produkowane jest piwo rzemieślnicze. W swojej ofercie Maxipizza S.A. proponuje klientom kilkadziesiąt rodzajów pizzy, kilkanaście rodzajów makaronów, szeroki wybór burgerów, lasagne, zupy, desery, przekąski, kawy smakowe, lemoniady, napoje alkoholowe i bezalkoholowe. Spółka oferuje różnorodne rodzaje pizzy na cienkim lub grubym cieście, w zależności od indywidualnych upodobań klienta. Świeże ciasto jest produkowane na bieżąco w restauracjach Spółki wyłącznie z naturalnych składników, bez dodatku substancji konserwujących. Wytwarzanie świeżego ciasta samodzielnie stanowi istotną przewagę konkurencyjną Spółki w stosunku do innych sieci pizzerii obecnych na rynku, które w znaczącej większości nabywają ciasto na zewnątrz, co związane jest z koniecznością jego kilkudniowego magazynowania i brakiem realnego wpływu na jego stabilność i powtarzalność. Składniki do pizzy kupowane są u wiodących polskich producentów żywności, co pozwala zawsze zachować świeżość i wysoką jakość przygotowywanych potraw. Dostawcami nabywanych przez spółkę towarów i materiałów, stanowiących surowiec do produkcji bądź odsprzedawanych w postaci nieprzetworzonej franchyzobiorcom, są przedsiębiorstwa znajdujące się w grupie największych obecnych na krajowym rynku producentów żywności i dystrybutorów gastronomicznych, takich jak : Sokołów S.A. , Farutex S.A., Makro, Żywiec, Pepsico, Tarsmak, Roldrob, duże mleczarnie itp. Spółka kładzie duży nacisk na przestrzeganie wymagań jakościowych oraz szkolenie pracowników pozwalające na kontrolowanie produkcji zgodnie z przyjętymi standardami. W ramach proponowanego menu restauracji Spółka oferuje klientom szeroki wachlarz różnorodnych promocji dostosowanych do lokalnego rynku, dbając o atrakcyjność oferty. Dbając o to, żeby oferta Spółki nie była monotonna, do karty dań na stałe wprowadzono dodatek „NOWOŚCI”, który jest na bieżąco modyfikowany i aktualizowany. Menu „NOWOŚCI” powstało w odpowiedzi na oczekiwania klientów, którzy pragną zmian. W ramach menu „NOWOŚCI” Spółka oferuje nowe makarony, nowe burgery, nowe pizze, lemoniady, nowe kawy smakowe. Do przygotowywania potraw Spółka wykorzystuje sprzęt gastronomiczny najwyższej klasy, taki jak piece przepływowe, wałkownice, mieszalnice do ciasta, wytwarzane przez wiodących światowych producentów urządzeń gastronomicznych.

Spółka prowadzi lokale franchyzowe oraz lokale własne. Spółka generuje przychody sprzedając wytwarzane przez siebie potrawy, wytwarzając piwo rzemieślnicze, odsprzedając towary franchyzobiorcom oraz pobierając od franchyzobiorców opłaty. Zarząd Spółki uważa, że w obecnych warunkach rynkowych, uwzględniając przy tym sytuację panującą na rynku pracy, optymalny jest rozwój sieci restauracji poprzez budowę sieci lokali franchyzowych, ponieważ zaangażowanie i czas poświęcony na dopilnowanie firmy przez franchyzobiorcę jako właściciela i przedsiębiorcę są nieporównywalnie większe i bardziej efektywne w porównaniu z zatrudnionym z zewnątrz kierownikiem restauracji. Spółka czyni starania mające na celu pozyskiwanie kolejnych partnerów gotowych do prowadzenia restauracji sieci Maxi Pizza na zasadzie franchyzy

Istotny wpływ na funkcjonowanie spółki mają: otoczenie makroekonomiczne, sytuacja gospodarcza w kraju, wartość wydatków, jaką Polacy przeznaczają na posiłki przygotowywane poza domem jak również uwarunkowania wpływające na ceny artykułów rolno-spożywczych wykorzystywanych przez spółkę w produkcji.

Istotny wpływ ma również znaczący wzrost ilości uruchamianych konceptów oraz punktów gastronomicznych, powodujący zaostrzenie konkurencji i wydłużenie czasu niezbędnego do pozyskania odpowiedniej liczby klientów.

Podstawowym rynkiem zbytu / świadczenia usług jest Polska.

Działalność Jednostki opiera się przede wszystkim o posiadane profesjonalne urządzenia produkcyjne, dopracowaną technologię i posiadane know-how prowadzenia działalności gospodarczej w branży gastronomicznej oraz autorskie oprogramowanie komputerowe.

### **1.8. Informacje o segmentach działalności oraz sezonowości**

Jednostka prowadzi działalność gastronomiczną oraz udziela franczyzy na prowadzenie działalności gastronomicznej pod marką Maxi Pizza. W przypadku działalności prowadzonej przez spółkę nie występuje segmentacja. Spółka sprzedaje posiłki na miejscu w restauracjach oraz dostarcza je bezpośrednio do klienta, jednak podział na sprzedaż w dowozie i w lokalu jest różny w poszczególnych lokalizacjach i zależy od wielu czynników, takich jak dostępność parkingu dla klientów, wielkość sali konsumpcyjnej, natężenie ruchu w danym mieście, uwarunkowania lokalne itp. W restauracji przy ulicy Zagnańskiej 94 w Kielcach Spółka sprzedaje piwo rzemieślnicze własnej produkcji.

Sezonowość nie dotyczy działalności Jednostki.

## **2. Ryzyka i zagrożenia, na jakie jest narażona Jednostka**

### **2.1. Ryzyka i zagrożenia**

#### Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną.

Emitent na chwilę obecną działa wyłącznie na rynku krajowym. W związku z tym działalność Spółki zależy od sytuacji makroekonomicznej Polski. Popyt na potrawy oferowane przez Emitenta jest zależny od poziomu wydatków konsumpcyjnych w kraju, czyli od sytuacji finansowej konsumentów. W przypadku znacznego pogorszenia sytuacji makroekonomicznej w Polsce popyt na produkty oferowane przez Spółkę może ulec obniżeniu.

#### Ryzyko związane z trudnościami w pozyskaniu odpowiednich lokali użytkowych

Jednym z kluczowych czynników, determinujących możliwość realizacji przez Emitenta ekspansji terytorialnej, jest możliwość pozyskania odpowiednich lokali użytkowych. Muszą one posiadać atrakcyjną lokalizację, a także umożliwiać prowadzenie działalności gastronomicznej bez konieczności ponoszenia nadmiernych nakładów finansowych.

Ryzyko związane z trudnościami w pozyskaniu odpowiednich lokali użytkowych pozwalających na osiągnięcie odpowiedniej wielkości sprzedaży może wpłynąć na generowane wyniki.

#### Ryzyko związane z wyborem niewłaściwej lokalizacji dla nowych restauracji

Wyniki finansowe generowane przez każdą restaurację sieci Maxi Pizza w sposób istotny uzależnione są od jej właściwego zlokalizowania. Pomimo dużego doświadczenia Zarządu Emitenta w wyborze lokalizacji dla nowych restauracji nie można wykluczyć, że jedna lub więcej z nich, ze względu na umiejscowienie, będzie generowała przychody mniejsze niż zakładane. W konsekwencji mogłoby to

doprowadzić do trudności w osiągnięciu zakładanego wyniku finansowego w przyszłości lub spowodować zamykanie mniej rentownych lokalizacji.

#### Ryzyko związane z utratą tytułów prawnych do użytkowania zajmowanych lokali

Emitent użytkuje lokale, w których zlokalizowane są restauracje, na podstawie umów najmu lub dzierżawy. W związku z tym, Emitent narażony jest na ryzyko, że nie będzie w stanie przedłużyć istniejących umów po okresie, na jaki zostały one zawarte lub/i wspomniane umowy zostaną wypowiedziane. Ryzyko związane z utratą tytułów prawnych do użytkowania zajmowanych lokali jest o tyle istotne, że jego materializacja mogłaby negatywnie wpłynąć na osiągnięte przez Emitenta wyniki finansowe oraz utrudnić rozwój Spółki.

#### Ryzyko związane z wpływem czynników zewnętrznych na wyniki finansowe restauracji

Sukces ekonomiczny restauracji Maxipizza jest w dużej mierze uzależniony od ich lokalizacji. W związku z tym Emitent przykłada dużą wagę do wyboru lokalizacji dla nowych restauracji. Każda tego typu decyzja poprzedzona jest przeprowadzeniem rachunku ekonomicznego oraz analizy otoczenia.

Nie można jednak wykluczyć, że w wyniku wpływu czynników zewnętrznych wybrana przez Emitenta lokalizacja przestanie być atrakcyjna, co przełoży się na spadek przychodów ze sprzedaży. Do tego typu czynników można zaliczyć między innymi zmiany demograficzne oraz urbanistyczne, jak również zmiany w upodobaniach klientów lub inne niemożliwe do przewidzenia czynniki utrudniające lub uniemożliwiające działalność.

Ze względu na specyficzny charakter opisanego powyżej ryzyka Emitent nie jest w stanie nim sterować, niemniej jednak próbuje on antycypować zagrożenia dla prowadzonej przez niego działalności.

#### Ryzyko związane z konkurencją

Emitent prowadzi restauracje typu casual dining oferujące klientom pizzę oraz inne dania kuchni włoskiej.

Charakterystyczną cechą tego rynku jest wysoka wewnętrzna konkurencyjność.

Emitent musi konkurować z innymi podmiotami oferującymi swoim klientom pizzę, ale również z innymi restauracjami działającymi w segmencie casual dining.

W przypadku rynku restauracji oferujących pizzę, Emitent konkuruje zarówno z dużymi, ogólnopolskimi sieciami, jak również z podmiotami działającymi wyłącznie na rynku lokalnym.

Nie można wykluczyć, że w przyszłości nastąpi zaostrzenie walki konkurencyjnej w segmencie casual dining. Mogłoby to w istotny sposób wpłynąć na konieczność obniżenia marż, co skutkowałoby pogorszeniem rentowności działalności prowadzonej przez Emitenta.

Emitent jest również narażony na ryzyko odpływu klientów do innych restauracji ze względu na mniej atrakcyjną ofertę.

Emitent przeciwdziała opisanemu powyżej ryzyku poprzez stałe monitorowanie działań konkurencji i odpowiednie dostosowywanie swojej oferty. Emitent stara się również rozwijać oferowane produkty, wprowadzać nowe dania do menu, aby uwzględnić zmianę upodobań klientów.

#### Ryzyko związane z trudnościami w zatrudnieniu pracowników

W związku z szeroką ofertą na rynku pracy dla osób pragnących podjąć zatrudnienie w gastronomii oraz bardzo niewielkim bezrobociem w Polsce (zwłaszcza w dużych miastach, w których

zlokalizowane są restauracje Emitenta ) w dalszym ciągu występują trudności w pozyskaniu pracowników do nowo otwieranych oraz już działających restauracji. Emitent steruje opisanym powyżej ryzykiem poprzez wykorzystanie profesjonalnego sprzętu gastronomicznego, który pozwala na częściową automatyzację procesu przygotowania pizzy. Pozwala to zatrudniać niewykwalifikowanych pracowników, którzy po krótkim przeszkoleniu są w stanie wyrabiać pizzę nieustępującą jakości tej, przygotowanej przez pracowników posiadających wieloletnie doświadczenie w zawodzie.

Dzięki wspomnianym działaniom Emitent nie jest uzależniony od pozyskiwania wykwalifikowanych kucharzy, jak również może ograniczyć koszty związane z zatrudnianiem pracowników posiadających wysokie kwalifikacje.

#### Ryzyko związane ze wzrostem cen lub ograniczeniem dostępności artykułów spożywczych

Podstawową działalnością Emitenta jest prowadzenie sieci restauracji typu casual dining, gdzie serwowana jest pizza. Prowadzenie tego typu działalności wymaga regularnego zaopatrywania się w niezbędne artykuły spożywcze stanowiące podstawę przygotowywanych dań. Kluczowym elementem polityki w zakresie jakości jest przygotowywanie potraw wyłącznie ze świeżych komponentów. W związku z tym, Emitent nie utrzymuje wysokich stanów magazynowych. W konsekwencji jest on narażony na ryzyko ograniczenia dostępności niektórych artykułów spożywczych, jak również wzrostu ich cen.

Ze względu na stosunkowo dużą konkurencję w segmencie restauracji casual dining Emitent może w ograniczonym stopniu podnosić ceny oferowanych dań. W związku z tym, opisane powyżej ryzyko mogłoby wpłynąć na pogorszenie rentowności prowadzonej działalności.

Emitent przeciwdziała ryzyku związanemu ze wzrostem cen lub ograniczeniem dostępności artykułów spożywczych poprzez dostosowywanie oferty dań do sytuacji na rynku artykułów spożywczych.

#### Ryzyko związane z koniecznością podnoszenia wynagrodzeń.

W ostatnim czasie obserwujemy kontynuację problemów ze znalezieniem osób pragnących podjąć zatrudnienie w gastronomii. Trudno jest znaleźć chętnych do pracy w kuchni, obsługi kelnerskiej i dystrybucji pizzy. Emitent próbuje przeciwdziałać ryzyku związanemu z brakiem osób, które chcą pracować w gastronomii, poprzez podnoszenie wynagrodzeń, co związane jest z koniecznością podnoszenia cen na oferowane przez Emitenta produkty. W związku z ogromną konkurencją na rynku możliwości podnoszenia cen są ograniczone, dlatego też istnieje duże prawdopodobieństwo spadku rentowności, wywołanego koniecznością zwiększania wynagrodzeń w połączeniu z ograniczonymi możliwościami podnoszenia cen na oferowane przez Spółkę produkty. Spółka ma problemy ze znalezieniem pracowników pomimo tego, że dzięki wykorzystaniu zaawansowanych technologicznie urządzeń gastronomicznych jest w stanie zatrudniać osoby niewykwalifikowane, które mogą wydajnie pracować po odbyciu krótkiego przeszkolenia. Dlatego też należy liczyć się z możliwością czasowego spadku rentowności wywołanego przez materializację ryzyka związanego z trudnościami w znalezieniu pracowników i koniecznością zwiększania wynagrodzeń.

## **2.2. Instrumenty finansowe**

Od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie wykorzystywała instrumentów finansowych przede wszystkim w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.

## **2.3. Zagrożenia dla kontynuacji działalności**

Nie występują żadne zagrożenia dla kontynuacji działalności Jednostki.



#### **2.4. Stwierdzone przez organy nadzoru lub organy kontrolne naruszenia prawa oraz postępowania sądowe toczące się przeciwko Spółce**

Nie stwierdzono naruszeń prawa. Przeciwko Spółce nie toczą się żadne postępowania sądowe.

### **3. Wyniki działalności, sytuacja finansowa i majątkowa Jednostki**

#### **3.1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność w roku obrotowym i ocena uzyskanych efektów**

W 2022 roku Spółka prowadziła podstawową, określoną Statutem działalność. We wrześniu 2022 roku Spółka uruchomiła restaurację oraz mini browar o wydajności 500 hektolitrów rocznie w Kielcach przy ulicy Zagnańskiej 94. Efekty działalności są zadowalające. Koszty uruchomienia i restauracji obciążąły wynik ze sprzedaży za 2022 rok. W miarę upływu czasu osiągany wynik ze sprzedaży ulega poprawie.

W dniu 17.03.2022 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej zawartej pomiędzy ING Bank Śląski S.A. oraz Spółką. Na mocy podpisanego aneksu kredyt obrotowy w formie linii odnawialnej do wysokości 2 000 000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Emitenta, został przedłużony do dnia 27.03.2023 r. Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stopy procentowej ustalonej przez Bank w oparciu o stawkę WIBOR dla 1 miesięcznych depozytów międzybankowych, powiększonej o marżę Banku. Kredyt został zabezpieczony w następującej formie: 1. Gwarancji udzielonej przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie Umowy portfelowej linii gwarancyjnej de minimis w kwocie 1 600 000,- PLN stanowiącej 80 % przyznanej kwoty kredytu na okres kredytowania wydłużony o 3 miesiące tj. do dnia 27.06.2023 r, 2. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji Klienta złożonego w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, dotyczącego obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do wysokości 3 000 000,- zł 3. Hipoteka umowna do kwoty 2 680 000,00 zł na lokalu stanowiącym odrębną nieruchomość, będącym własnością Klienta położonym w Kielcach, ul. Zagnańska 94/U5 objętym księgą wieczystą KW nr K11L/00178823/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kielcach, VI Wydział Ksiąg Wieczystych wpisana z pierwszeństwem przed innymi hipotekami, prawami i roszczeniami ujawnionymi w Księdze Wieczystej, lub o ile Umowa tak stanowi, przeniesiona na miejsce spełniające taki wymóg. 4. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego w pkt. 3.

W dniu 28 czerwca 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu Spółki kolejnej kadencji Pawła Molendę, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu.

W dniu 6.09.2022 r Spółka rozwiązała ze skutkiem natychmiastowym Umowę franchyzową ze spółką Food-Kul Sp. z o.o., prowadzącą działalność jako franchyzobiorca sieci Maxi Pizza w Łodzi. Umowa została rozwiązana z powodu naruszenia warunków Umowy franchyzowej przez franchyzobiorcę. Jednocześnie Została naliczona franchyzobiorcy Spółki, firmie Food-Kul Sp. z o.o., kara umowna w wysokości 50 000,- Euro zgodnie z postanowieniami zawartej pomiędzy Maxipizza S.A. i Food-Kul Sp. z o.o. umowy franchyzowej, w związku z naruszeniami i nieprzebraniem warunków umowy franchyzowej.

W dniu 30.12.2022 r została dokonana przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o 582 000,00 złotych w wyniku zarejestrowania 2 500 000 sztuk akcji serii K i 410 000 sztuk akcji serii L. Poniżej w nawiasach przekazujemy informację dotyczącą uchwał emisyjnych akcji serii K i L:

*( W dniu 20.05.2021 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Maxipizza S.A. dokonało podwyższenia kapitału zakładowego oraz uchwaliło program motywacyjny w drodze niżej wymienionych uchwał:*

*Uchwała nr 4 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii K w drodze subskrypcji prywatnej, pozbawienia w całości prawa poboru*

*dotychczasowych akcjonariuszy Spółki, ubiegania się o wprowadzenie akcji serii K do obrotu na rynku NewConnect i ich dematerializacji*

*W związku z podjęciem uchwały nr 4 kapitał zakładowy Spółki zostaje podwyższony o kwotę 500 000 zł (pięćset tysięcy) tj. z kwoty 1 640 000 zł (jeden milion sześćset czterdzieści tysięcy złotych) do kwoty 2 140 000 zł (dwa miliony sto czterdzieści tysięcy złotych). Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki zostanie dokonane w drodze emisji 2 500 000 (dwa miliony pięćset tysięcy) sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii K, o wartości nominalnej wynoszącej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda akcja. Zarząd został upoważniony do ustalenia ceny emisyjnej akcji serii K na kwotę równą wartości przypadających na akcję aktywów netto, wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy .*

*Uchwała nr 5 w sprawie ustanowienia Indywidualnego Programu Motywacyjnego dla Prezesa Zarządu Spółki*

*Program Motywacyjny polegać będzie na przyznaniu Prezesowi Zarządu uprawnienia do objęcia łącznie 410 000 (słownie: czterysta dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii L Spółki, które zostaną wyemitowane w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze subskrypcji prywatnej z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki.*

*Uchwała nr 6 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii L w drodze subskrypcji prywatnej, pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki, ubiegania się o wprowadzenie akcji serii L do obrotu na rynku NewConnect i ich dematerializacji*

*W związku z ustanowieniem Programu Motywacyjnego, którego założenia zostały przyjęte uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 20.05.2021 r. w sprawie ustanowienia Indywidualnego Programu Motywacyjnego dla Prezesa Zarządu Spółki kapitał zakładowy Spółki zostaje podwyższony o kwotę 82 000 zł (osiemdziesiąt dwa tysiące złotych) tj. z kwoty 2 140 000 zł (dwa miliony sto czterdzieści tysięcy złotych) do kwoty 2 222 000 zł (dwa miliony dwieście dwadzieścia dwa tysiące złotych). Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki zostanie dokonane w drodze emisji 410 000 (czterysta dziesięć tysięcy) sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii L, o wartości nominalnej wynoszącej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) za każdą akcję .Akcje Serii L zostaną zaoferowane Prezesowi Zarządu Spółki w ramach realizacji Programu Motywacyjnego. Cena emisyjna Akcji Serii L wynosi 0,20 zł każda Akcja Serii L.*

*Wszystkie akcje serii K i L zostały objęte. W dniu 19.11.2021 r spółka złożyła do KRS wnioski o zarejestrowanie podwyższenia kapitału dokonanego w drodze emisji akcji serii K i L. )*

### **3.2 Wskaźniki finansowe i niefinansowe istotne dla oceny sytuacji finansowej Jednostki**

	Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2022	31.12.2021
Wskaźniki rentowności	Zyskowność sprzedaży	$\frac{\text{zysk ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	max	-2,0%	4,1%
	Rentowność sprzedaży brutto	$\frac{\text{zysk brutto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	3,1%	2,4%
	Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	2,9%	1,5%
	Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku}}$	max	5,6%	2,8%
	Rentowność aktywów	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	3,2%	1,5%
	EBIT	wynik z działalności operacyjnej - dotacje +/- strata/zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	max	713 951,70	785 657,73
	EBITDA	EBIT + amortyzacja	max	993 791,21	945 248,19
Wskaźniki sprawności wykorzystania zasobów	Wskaźnik rotacji majątku	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	1	1
	Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{aktywa trwałe}}$	max	1	1
	Wskaźnik rotacji należności handlowych w dniach	$\frac{365}{\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług/przychody ze sprzedaży}}{\text{zapasy/koszty działalności operacyjnej}}}$	min	26	31
	Wskaźnik rotacji zapasów w dniach	$\frac{365}{\frac{\text{zapasy/koszty działalności operacyjnej}}{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług/koszty własne sprzedaży}}}$	min	7	4
	Wskaźnik rotacji zobowiązań handlowych w dniach	$\frac{365}{\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług/koszty własne sprzedaży}}{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług/koszty własne sprzedaży}}}$	min	23	25
Wskaźniki zadłużenia/finansowania	Współczynnik zadłużenia	$\frac{\text{kapitał obcy}}{\text{kapitały ogółem}}$	0,3 - 0,5	0,4	0,5
	Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{zobowiązania wraz z rezerwami}}$	>1	1,5	1,2
	Stożek pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	>1	0,7	0,8
	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{pasywa ogółem}}$	max	0,6	0,5
Wskaźniki płynności finansowej	Wskaźnik płynności szybkiej	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe} + \text{należności krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,8 - 1,2	0,5	1,0
	Wskaźnik płynności bieżącej	$\frac{\text{aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,5 - 2,0	0,6	1,0
	Pokrycie zobowiązań należnościami	$\frac{\text{należności handlowe}}{\text{zobowiązania handlowe}}$	>1	1,3	1,6
	Kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	$\text{aktywa obrotowe} - \text{zobowiązania bieżące}$	-	- 1 580,27	189,42
	Udział kapitału pracującego w całości aktywów	$\frac{\text{kapitał obrotowy}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	-12,7%	1,5%

Jednostka na dzień bilansowy wykazała ujemny kapitał obrotowy w wysokości 1,58 mln zł. Istotny wpływ na kształtowanie się tego wskaźnika ma kredyt obrotowy w formie linii odnawianej zawarty pomiędzy ING Bank Śląski S.A., a Spółką o wartości 2 mln zł, którego spłata została wydłużona do dnia 27 marca 2024 roku co nie wyklucza jego wcześniej spłaty. Kredyty obrotowe prezentuje się w bilansie

w pozycji zobowiązań krótkoterminowych, jednakże gdyby skorygować jego prezentację uwzględniając termin ostatecznej spłaty, wtedy kapitał obrotowy wykazywałby wartość dodatnią.

### 3.3. Sytuacja majątkowa (w tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2022		31.12.2021	
	Wartość	Udział w %	Wartość	Udział w %
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>10 388</b>	<b>83,37%</b>	<b>8 837</b>	<b>67,77%</b>
- w tym rzeczowe aktywa trwałe	7 695	61,76%	7 134	54,70%
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>2 072</b>	<b>16,63%</b>	<b>4 204</b>	<b>32,23%</b>
- w tym inwestycje krótkoterminowe	678	5,44%	2 809	21,54%
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>12 460</b>		<b>13 041</b>	

Wielkość aktywów trwałych w roku 2022 uległa zwiększeniu w porównaniu z rokiem 2021, duży wpływ na wzrost tej wartości miało przeszacowanie nieruchomości gruntowych przy ulicy Olszewskiego w Kielcach. Wielkość aktywów obrotowych natomiast spadła w roku 2022, co było spowodowane koniecznością dokończenia inwestycji w nieruchomości przy ulicy Zagnańskiej 94 w Kielcach oraz koniecznością poniesienia kosztów uruchomienia restauracji oraz browaru przy ulicy Zagnańskiej 94 w Kielcach. Spółka ponosiła rosnące koszty finansowania inwestycji spowodowane wzrostem odsetek bankowych. W roku 2023 wartość aktywów obrotowych powinna się zwiększać.

### 3.4. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 3.02.2023 r. zakończyła działalność operacyjną pizzeria w Krakowie przy ulicy Bratysławskiej 1. Zamknięcie pizzerii w Krakowie przy ulicy Bratysławskiej nie wpłynie znacząco na przychody i wyniki osiągnięte przez Spółkę.

W dniu 22.03.2023 r. Zarząd Spółki Maxipizza S.A. podjął uchwałę o zmianie adresu siedziby Spółki. Dotychczasowy adres siedziby Spółki : 25-731 Kielce, ul. Słoneczna 1 uległ zmianie na nowy adres siedziby: 25-560 Kielce, ul. Zagnańska 94/26.

W dniu 27.03.2023 pizzeria Maxi Pizza została przeniesiona ulicy Słonecznej 1 w Kielcach do pomieszczeń browaru restauracyjnego przy ulicy Zagnańskiej 94 w Kielcach. Zmiana adresu pozytywnie wpływa na osiągnięte wyniki w związku z redukcją kosztów najmu, energii elektrycznej, ogrzewania i ogólnych kosztów związanych z utrzymaniem wynajmowanych dotychczas pomieszczeń.

W dniu 23.03.2023 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej zawartej pomiędzy ING Bank Śląski S.A. oraz Spółką. Na mocy podpisanego aneksu kredyt obrotowy w formie linii odnawialnej do wysokości 2 000 000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Emitenta, został przedłużony do dnia 27.03.2024 r. Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stopy procentowej ustalonej przez Bank w oparciu o stawkę WIBOR dla 1 miesięcznych depozytów międzybankowych, powiększonej o marżę Banku. Kredyt został zabezpieczony w następującej formie:

1. Gwarancji udzielonej przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie Umowy portfelowej linii gwarancyjnej de minimis w kwocie 1 600 000,- PLN stanowiącej 80 % przyznanej kwoty kredytu na okres kredytowania wydłużony o 3 miesiące tj. do dnia 27.06.2023 r,
2. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji Klienta złożonego w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, dotyczącego obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do wysokości 3 000 000,- zł
3. Hipoteka umowna do kwoty 2 680 000,00 zł na lokalu stanowiącym odrębną nieruchomość, będącym własnością Klienta położonym w Kielcach, ul. Zagnańska 94/U5 objętym księgą wieczystą KW nr K11L/00178823/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kielcach, VI Wydział Ksiąg Wieczystych wpisana z pierwszeństwem przed innymi hipotekami, prawami i roszczeniami ujawnionymi w Księdze Wieczystej, lub o ile Umowa tak stanowi, przeniesiona na miejsce spełniające taki wymóg.
4. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego w pkt. 3.

### **3.5. Spełnienie norm ostrożnościowych**

Nie dotyczy.

## **4. Perspektywy i zamierzenia Jednostki**

Zawarte w niniejszym sprawozdaniu przewidywania nie stanowią obietnicy, ani zapewnienia kierownika Jednostki i są obarczone niepewnością.

### **4.1. Przewidywany rozwój i sytuacja finansowa Jednostki**

Sytuacja finansowa Jednostki jest stabilna. Spółka poniosła istotne koszty związane z uruchomieniem nowej restauracji w Kielcach przy ulicy Zagnańskiej 94, koszty związane z uruchomieniem mikrobrowaru i przygotowaniem oraz wyposażeniem własnego pomieszczenia biurowego w Kielcach przy ulicy Zagnańskiej 94. Poniesione koszty obciążyły wynik finansowy, co miało wpływ na zysk osiągnięty w 2022 roku, jednak od pierwszego kwartału 2023 wyniki zaczynają się poprawiać. Spółka planuje rozwój poprzez otwieranie nowych placówek własnych lub działających na zasadzie franchyzy, jednak jest to uzależnione od znalezienia odpowiednich lokalizacji oraz partnerów biznesowych gotowych do współpracy na zasadzie franchyzy. W związku z powyższym Emitent w chwili obecnej nie jest w stanie określić liczby oraz ram czasowych uruchamianych w przyszłości pizzerii. Spółka planuje rozwinąć sprzedaż piwa rzemieślniczego produkowanego w browarze znajdującym się przy ulicy Zagnańskiej 94 w Kielcach.

### **4.2. Planowane nakłady inwestycyjne w najbliższym roku**

W kolejnym roku obrotowym Jednostka planuje nakłady inwestycyjne na środki trwałe w granicach 2 260 000,00- zł, w tym nakłady na leasing 2 060 000,00 zł.

Podpisano w dniu złożenia podpisu w postaci elektronicznej.

**Paweł Molenda**

Prezes Zarządu