



**RAPORT ROCZNY  
SPÓŁKI DR.FINANCE S.A.  
ZA 2022 ROK**

Wrocław, 31 maj 2023 r.

---

## 1. LIST PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Państwo

Przedkładam Państwu raport roczny za 2022 rok. Minione 12 miesięcy były okresem trudnym dla Spółki, jak i całej branży pośredników kredytu hipotecznego.

Spółka wykazała stratę netto na poziomie: 221.456,51 PLN. Przychody ze sprzedaży zanotowały spadek o 36,5% w porównaniu z rokiem poprzednim.

W bieżącym roku, podobnie jak rok wcześniej, dużym wyzwaniem pozostaną zjawiska makroekonomiczne, takie jak wzrost inflacji, wysokie stopy procentowe, mniejsza zdolność kredytowa gospodarstw domowych. W odpowiedzi planujemy podejmowanie dalszych działań łagodzących ich potencjalny negatywny wpływ na Spółkę, w tym działań optymalizacyjnych.

Dziękujemy naszym Klientom, którzy korzystając z naszych usług zawarli za naszym pośrednictwem umowy kredytowe.

Równocześnie chciałem serdecznie podziękować naszym Pracownikom, Agentom, Ekspertom, członkom Rady Nadzorczej i wszystkim tym Akcjonariuszom, którzy pracowali na nasz wspólny sukces.

Serdecznie zachęcam do zapoznania się z niniejszym raportem.

---

Paweł Woźniak  
Prezes Zarządu

Wrocław, 31 maj 2023 rok.

## 2. JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT ORAZ Z BILANSU.

Dane finansowe obejmują pozycje z bilansu na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku wraz z odpowiednimi danymi porównywalnymi z roku 2021.

	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:</b>	<b>7 460 711,21</b>	<b>11 739 254,21</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 460 711,21	11 739 254,21
II. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>7 660 543,61</b>	<b>11 595 252,01</b>
I. Amortyzacja	6 563,34	7 461,54
II. Zużycie materiałów i energii	53 576,92	91 166,42
III. Usługi obce	7 244 300,13	10 981 734,72
IV. Podatki i opłaty, w tym:	38 825,77	32 242,17
a. Podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	243 173,77	349 446,31
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	34 492,33	36 210,73
a. Emerytalne	0,00	13 100,37
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	39 611,35	96 990,12
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>(199 832,40)</b>	<b>144 002,20</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>8 217,45</b>	<b>54 517,45</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	26 010,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	8 217,45	28 507,45
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>25 084,77</b>	<b>19,09</b>
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	25 084,77	19,09
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>(216 699,72)</b>	<b>198 500,56</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>354,79</b>	<b>7 128,37</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	960,00
a. Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b. Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	960,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	354,79	0,00
a. Od jednostek powiązanych	354,79	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	6 168,37
a. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>5 111,58</b>	<b>7 865,18</b>
I. Odsetki, w tym:	1 016,18	2 759,50
a. dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
a. od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	4 095,40	5 105,68
<b>I. ZYSK (STRATA) BRUTTO</b>	<b>(221 456,51)</b>	<b>197 763,75</b>
<b>J. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>48 532,00</b>
<b>K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIE STRATY)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. ZYSK (STRATA) NETTO</b>	<b>(221 456,51)</b>	<b>149 231,75</b>

	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>7 041,63</b>	<b>13 604,97</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
5. Inne wartości niematerialne i prawne w toku realizacji	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>7 041,63</b>	<b>13 604,97</b>
1. Środki trwałe	7 041,63	13 604,97
a. grunty ( w tym prawo użytkowania wieczystego )	0,00	0,00
b. budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c. urządzenia techniczne i maszyny	3 510,38	7 916,24
d. środki transportu	0,00	0,00
e. inne środki trwałe	3 531,25	5 688,73
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a. w jednostkach powiązanych	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
b. 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
c. w pozostałych jednostkach	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
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>775 307,86</b>	<b>1 426 849,79</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>240 612,54</b>	<b>781 642,20</b>
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	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	240 612,54	781 642,20
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>17 843,64</b>	<b>1 219,65</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a. 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
b. inne	0,00	0,00
2. Należności od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a. 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
b. inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	17 843,64	1 219,65
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	14 770,46	1 092,27
- do 12 miesięcy	14 770,46	1 092,27
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	59,00	0,00
c. inne	3 014,18	127,38
d. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>425 524,39</b>	<b>642 608,28</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	425 524,39	642 608,28
a. w jednostek powiązanych	50 354,79	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	50 354,79	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a. w pozostałych jednostkach	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 krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	375 169,60	642 608,28
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	375 169,60	642 608,28
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>91 327,29</b>	<b>1 379,66</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>18 166,12</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>800 515,61</b>	<b>1 440 454,76</b>
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>578 118,35</b>	<b>799 574,86</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	3 739 855,00	3 739 855,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	253 166,12	220 944,08
- nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	117 009,71	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	117 009,71	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(3 310 455,97)	(3 310 455,97)
VI. Zysk (strata) netto	(221 456,51)	149 231,75
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( wielkość ujemna )	0,00	0,00
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>222 397,26</b>	<b>640 879,90</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
a. długoterminowa	0,00	0,00
b. krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
a. długoterminowe	0,00	0,00
b. krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a. kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e. inne	0,00	0,00

<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>222 397,26</b>	<b>640 879,90</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	222 397,26	640 879,90
a. kredyty i pożyczki	0,00	8 309,00
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	216 604,56	613 677,19
- do 12 miesięcy	216 604,56	613 677,19
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publiczno-prawnych	4 624,60	14 425,71
h. z tytułu wynagrodzeń	21,85	15,10
i. inne	1 146,25	4 452,90
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a. długoterminowe	0,00	0,00
b. krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>800 515,61</b>	<b>1 440 454,76</b>

### 3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W KWESTII ZGODNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI.

Zarząd Spółki Dr.Finance S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta i że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy. Ponadto Zarząd Spółki Dr.Finance S.A. oświadcza, że jednostkowe sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

\_\_\_\_\_  
Paweł Woźniak  
Prezes Zarządu

Wrocław, 31 maj 2023 rok.

### 4. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ODNOŚNIE PRAWIDŁOWOŚCI WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.

Zarząd Spółki Dr.Finance S.A. oświadcza, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegły rewident, dokonujący badania tego sprawozdania, spełnili warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego i normami zawodowymi.

\_\_\_\_\_  
Paweł Woźniak  
Prezes Zarządu

Wrocław, 31 maj 2023 rok.