

# Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

---

Grant Thornton Polska P.S.A.  
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E  
61-131 Poznań  
Polska

T +48 61 62 51 100  
F +48 61 62 51 101  
www.GrantThornton.pl

Dla Wspólników Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

## *Opinia*

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej (Grupa Kapitałowa), w której jednostką dominującą jest Fadesa Polnord Polska sp. z o.o. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, al. Jerozolimskie 94, na które składa się wprowadzenie do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Naszym zdaniem,, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 roku poz. 120) (Ustawa o rachunkowości) i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki Dominującej.

## *Podstawa opinii*

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z

- ustawą z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 1302, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o biegłych rewidentach) oraz

- Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania (KSB) uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku, z późniejszymi zmianami.

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*. Jesteśmy niezależni od spółek Grupy Kapitałowej zgodnie z *Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych* (w tym *Międzynarodowymi standardami niezależności*) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych (Kodeks IESBA) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 roku jako zasady etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej za roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe*

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także umową Spółki Dominującej. Zarząd Spółki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuowania działalności, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Spółki Dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy Kapitałowej, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające na te ryzyka i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może być związane ze zмовą, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy Kapitałowej;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki Dominującej;
- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki Dominującej założenia kontynuacji działalności oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą podawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na związane z tym ujawnienia w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, zmodyfikowanie naszej opinii. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa Kapitałowa nie będzie kontynuować działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy Kapitałowej w celu wyrażenia opinii na temat rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Spółki Dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

### *Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności*

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku. Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej. Ponadto Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Nasza opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej i nie wyrażamy o nim żadnej formy zapewnienia wynikającej z KSB. W związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej, i podczas wykonywania tego, rozpatrzenie, czy jest istotnie niespójne z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Grupy

Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 55 ust. 2a Ustawy o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Paweł Zaczyński



Signed by /  
Podpisano przez:

Paweł Tomasz  
Zaczyński

Date / Data:  
2023-02-08 16:13

Biegły Rewident nr 13290

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu  
Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,  
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, 8 lutego 2023 roku.



## **Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

**za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 r.**

**Dla Wspólników Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.**

### **Zatwierdzenie sprawozdania finansowego**

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2019 roku, poz. 351, z późniejszymi zmianami) Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego dającego rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Fadesa Polnord Polska na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska będzie kontynuować działalność w niezmnieszonej istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe składające się z bilansu, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych, zestawienia zmian w kapitale własnym oraz informacji dodatkowej, zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Javier Rubio Dominguez  
Data: 2023.02.07 17:09:41 CET

---

Prezes Zarządu

Poprawność nieznana

Dokument podpisany przez  
Tomasz Łabęda  
Data: 2023.02.07 13:09:20 CET

---

Członek Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Krzysztof  
Lewandowski  
Data: 2023.02.07 13:41:47 CET

---

Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Kinga  
Sopel  
Data: 2023.02.07 12:31:42 CET

---

Osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 7 luty 2023 roku

## WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### I. INFORMACJE O SPÓLKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ

#### A. Spółka dominująca Fadesa Polnord Polska Spółka z o.o.

1. **Fadesa Polnord Polska** Spółka z o.o. w Warszawie, adres 00-807 Warszawa, Al. Jerozolimskie 94 została zawiązana aktem notarialnym z dnia 20 maja 2005 roku przed notariuszem Januszem Rudnickim Repertorium A nr 6288/2005.

Spółka została zarejestrowana w dniu 6 czerwca 2005 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, Wydział XIX Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000235595.

Spółka nie posiada jednostek organizacyjnych wpisanych do KRS.

Zgodnie z Ustawą o Rachunkowości Spółka podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego.

2. **Kapitał zakładowy** Spółki wynosi 25 000 000 zł i dzieli się na 500 000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł za jeden udział.

3. **Przedmiotem działalności** Spółki zgodnie z wpisem do KRS jest:

- 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 42 Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny,
- 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 70.2 Doradztwo związane z zarządzaniem,
- 71.1 Działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne.

4. Zgodnie z zapisem w umowie spółki **Zarząd Spółki** składa się z 3 osób, powoływanych przez udziałowców:

Martinsa - Fadesa S.A. powołuje dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu Polnord S.A. powołuje jednego członka Zarządu, pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2022 r.:

Javier Rubio Domínguez	Prezes Zarządu
Krzysztof Lewandowski	Wiceprezes Zarządu
Tomasz Łabęda	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2022 roku był następujący (KRS):

Tatiana Moreno Rodríguez  
Aranzazú Moreno Rodríguez  
Diego Comendador Alonso  
Javier Lacleta de Michelena  
Tomasz Łapiński  
Dariusz Gapski  
Péter Bódis

5. Dane identyfikacyjne Spółki:

REGON 140135852  
NIP 526-28-57-388

6. W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, nastąpiło połączenie spółek metodą łączenia udziałów.

**B. Spółka zależna FPP Powsin Spółka z o.o.**

1. **FPP Powsin Spółka z o.o.** w Warszawie, adres 00-807 Warszawa, Al. Jerozolimskie 94 została zawiązana aktem notarialnym z dnia 12 września 2007 roku przed notariuszem Magdaleną Witkowską Repertorium A nr 8822/2007.

Spółka została zarejestrowana w dniu 25 września 2007 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000289207.

Spółka nie posiada jednostek organizacyjnych wpisanych do KRS.

2. **Kapitał zakładowy** Spółki wynosi 5 050 000 zł i dzieli się na 101 000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł za jeden udział.
3. **Przedmiotem działalności** Spółki zgodnie z wpisem do KRS jest: wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego i technologicznego.
4. Zgodnie z zapisem w umowie spółki **Zarząd Spółki** składa się z 2 osób, powoływanych przez udziałowca.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2022 r.:

Javier Rubio Dominguez	Prezes Zarządu
Tomasz Łabęda	Wiceprezes Zarządu

5. Dane identyfikacyjne Spółki:

REGON 141110475  
NIP 701-008-72-07

6. W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, nie nastąpiło połączenie spółek oraz nie ma wskazania do zastosowanie metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów).

**C. Wykaz jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, których dane są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, ze wskazaniem udziału przez jednostkę dominującą**

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęte są następujące jednostki:

- FPP Powsin Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – udział 100%



**D. Wykaz innych niż jednostki podporządkowane jednostek, w których jednostki powiązane posiadają mniej niż 20 % udziałów (akcji).**

Jednostki powiązane nie posiadają udziałów (akcji) w jednostkach innych niż jednostki podporządkowane.

**E. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.**

Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska nie wyłącza jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**F. Wskazanie czasu trwania działalności jednostek powiązanych, jeżeli jest on ograniczony.**

Jednostki powiązane Grupy Kapitałowej Fadesa Polnord Polska mają nieograniczony czas trwania działalności.

**G. Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.**

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, a w skład jednostek powiązanych nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

**H. Wskazanie połączeń Spółek i wskazanie, że są to sprawozdania finansowe sporządzone po połączeniu spółek, oraz wskazanie zastosowanych metod rozliczenia połączeń (nabycie, łączenie udziałów).**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku nastąpiło połączenie Spółek Grupy Kapitałowej metodą łączenia udziałów.

Spółki połączone metodą łączenia udziałów to:

- w dniu 19 maja 2022 roku Osiedle Innova Spółka z o.o. w Warszawie, adres 00-807 Warszawa, Al. Jerozolimskie 94 została zawiązana aktem notarialnym z dnia 11 kwietnia 2008 roku przed notariuszem Sławomirem Ogonkiem Repertorium A nr 3241/2008.

Spółka została zarejestrowana w dniu 17 kwietnia 2008 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000304163.

- w dniu 26 lipca 2022 roku FPP Osiedle Moderno Spółka z o.o. w Warszawie, adres 00-807 Warszawa, Al. Jerozolimskie 94 została zawiązana aktem notarialnym z dnia 9 lipca 2012 roku przed asesorem notarialnym Sylwią Celegrat, zastępcą Joanny Szeszkowskiej, notariuszem Repertorium A nr 4510/2012.

Spółka została zarejestrowana w dniu 26 września 2012 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434552.

## II. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 351, z późniejszymi zmianami), według zasady kosztu historycznego oraz inwestycji, zobowiązań finansowych i instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej
2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności
3. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku.

## III. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### 1. Księgi rachunkowe

Księgi rachunkowe były prowadzone przy użyciu komputerów w oparciu o program SYMFONIA - Finanse i Księgowość oraz CDN OPTIMA – Kadry i płace.

### 2. Rzeczowe aktywa trwale, wartości niematerialne i prawne

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych obejmuje również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania za okres budowy, montażu i przystosowania.

Cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

W przypadku przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środka trwałego lub składnika wartości niematerialnych i prawnych dokonywany jest odpis aktualizujący ich wartość w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu trwałej utraty wartości składników środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych.

Amortyzacja własnych środków trwałych dla celów bilansowych od roku 2005 dokonywana jest metodą liniową.

Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych:

- urządzenia techniczne i maszyny 14,0 % - 30,0 %
- środki transportu 20,0 %
- pozostałe środki trwałe 20,0 %
- budynki i budowle 2,5%
- hale sprzedażowe – w przypadku salonu sprzedaży znajdującym się na terenie inwestycji - zgodnie z przewidywanym okresem użytkowania.

Roczne stawki amortyzacyjne dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje i prawa autorskie 50,0 %

Środki trwałe w budowie oraz grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu nie są amortyzowane. Wartości niematerialne i prawne amortyzowane są w ciągu 2 lat.

W zakresie amortyzacji podatkowej Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska określiła składniki majątku z grupy „budynki i budowle”, dla których dokonuje się odpisów amortyzacyjnych, które zaliczane są do kosztów podatkowych wg stawek podatkowych 2,5% i 10,0%.

### **3. Inwestycje**

Do inwestycji krótkoterminowych należą udzielone pożyczki i aktywa pieniężne. W Grupie Kapitałowej Fadesa Polnord Polska do aktywów pieniężnych wlicza się środki pieniężne w kasie i na rachunkach bieżących oraz walutowych.

### **4. Należności**

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i wykazuje w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące). Wartość należności podlega aktualizacji wyceny przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Należności w walucie innej niż polska wycenia się na koniec okresu sprawozdawczego według średniego kursu NBP.

### **5. Aktywa pieniężne**

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Aktywa pieniężne w walucie innej niż polska wycenia się na koniec okresu sprawozdawczego według średniego kursu NBP.

### **6. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

### **7. Kapitał własny**

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w Umowie Spółki Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. oraz w uchwałach o podwyższeniu kapitału. Wysokość kapitału zakładowego została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego.

### **8. Rezerwy na zobowiązania**

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rezerwy tworzone są na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na straty z transakcji gospodarczych w toku, w tym z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych, skutków toczącego się postępowania sądowego.

Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego na zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, które według przewidywań powstaną w przyszłości, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych.

Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne obejmuje kwoty rezerw na niewykorzystane urlopy i premie dla pracowników.

## **9. Zobowiązania**

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania w walucie innej niż polska wycenia się na koniec okresu sprawozdawczego według średniego kursu NBP.

## **10. Odroczoney podatek dochodowy**

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i ustalane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Różnica pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego wpływa na wynik finansowy lub bezpośrednio na kapitał własny, jeżeli różnica przejściowa wystąpiła bezpośrednio w kapitale własnym.

## **11. Uznawanie przychodu**

W związku z rodzajem wykonywanej działalności przychód ze sprzedaży lokali jest uznawany w chwili przekazania na Klienta wszelkich praw i obowiązków wynikających z użytkowania lokalu. Przeniesienie prawa własności, bilansowo następuje w dniu podpisania protokołu wydania lokalu a podatkowo po podpisaniu aktu notarialnego.

W przypadku sprzedaży gruntów przychód uznaje się z chwilą podpisania aktu notarialnego.

Pozostałe przychody ze sprzedaży są uznawane w momencie dostarczenia towaru lub wykonania usługi.

Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz wszelkich udzielonych rabatów.

## **12. Rachunkowość zabezpieczeń**

Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska nie stosowała metody rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych (Cash flow hedge).

## **13. Pomiar wyniku finansowego**

Przy ustalaniu wyniku finansowego Grupa stosuje zasadę współmierności. W myśl tej zasady na wynik finansowy wpływają zrealizowane w roku obrotowym przychody i nieodzowne dla ich uzyskania, a więc współmierne do nich - koszty, zarówno rzeczywiście poniesione (np. opłacone),

jak i przypadające na dany rok, choć nie opłacone. Aby koszty były współmierne do osiągniętych przychodów jest dokonany podział przychodów i kosztów na: teraźniejsze oraz przyszłych okresów.

Koszty i przychody dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych zaliczane są do aktywów lub pasywów jako:

- koszty aktywowane (zapasy, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów),
- przychody przyszłych okresów (rozliczenia międzyokresowe przychodów w pasywach).

Praktycznym wyrazem uwzględniania tej zasady w Grupie jest m.in.:

- stosowanie odpisów amortyzacyjnych tak, aby odzwierciedlały tę część kosztów, która jest związana z uzyskiwanym w tym okresie przychodem (współmierność czasowa),
- uwzględnianie w rachunku zysków i strat z kosztów wytworzenia tylko kosztów wytworzenia wyrobów sprzedanych i aktywowanie kosztów wytworzenia wyrobów niesprzedanych (współmierność przedmiotowa).

#### **14. Sporządzania rachunku przepływów pieniężnych**

Grupa sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią koncentrując się na eliminacji z wyniku finansowego transakcji bezgotówkowych oraz dodaniu operacji gotówkowych, które nie znalazły odzwierciedlenia w wyniku.

#### **15. Zmiany zasad rachunkowości**

Grupa nie dokonała zmian zasad rachunkowości w 2022 roku.

#### **16. Metoda konsolidacji sprawozdań finansowych**

Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska przeprowadza konsolidację sprawozdań finansowych metodą pełną sumując pełne wartości poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych.

#### **17. Stosowane kryteria wyłączeń z tytułu transakcji dokonywanych pomiędzy objętymi konsolidacją jednostkami grupy kapitałowej**

Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym stosowała następujące zasady wyłączeń z tytułu transakcji:

- a). wzajemne należności i zobowiązania wymagające wyłączenia obejmują wszelkie uprzednio uzgodnione rozrachunki między jednostkami grupy kapitałowej, objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym - zarówno dotyczące dostaw i usług, jak i z innych tytułów, w tym także, zaliczkami, pożyczkami oraz odroczonej płatnością i odsetkami od odroczonej płatności
- b). przychody i koszty dotyczące operacji dokonanych między jednostkami grupy kapitałowej, objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem bez względu na to, czy zawarte są w nich zyski czy straty
- c). przekazania lub spłaty pożyczek, w tym odsetek.

## SKONSOLIDOWANY BILANS sporządzony na dzień 31.12.2022

AKTYWA		Nota	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. AKTYWA TRWALE</b>			<b>24 672,74</b>	<b>1 500 820,60</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>		12	-	2 812,74
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			-	-
2. Wartość firmy			-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne			-	2 812,74
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			-	-
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>		13	<b>24 672,74</b>	<b>1 495 234,36</b>
1. Środki trwałe			24 672,74	1 495 234,36
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)			-	-
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej			-	1 269 178,64
c) urządzenia techniczne i maszyny			9 728,75	39 334,27
d) środki transportu			13 893,39	127 144,02
e) inne środki trwałe			1 050,60	59 577,43
2. Środki trwałe w budowie		13c	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			-	-
<b>III. Należności długoterminowe</b>		14	-	-
1. Od jednostek powiązanych			-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			-	-
3. Od pozostałych jednostek			-	-
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>		15	-	-
1. Nieruchomości		15b	-	-
2. Wartości niematerialne i prawne			-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		15a	-	-
a) w jednostkach powiązanych			-	-
- udziały lub akcje			-	-
- inne papiery wartościowe			-	-
- udzielone pożyczki			-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe			-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			-	-
c) w pozostałych jednostkach			-	-
- udziały lub akcje			-	-
- inne papiery wartościowe			-	-
- udzielone pożyczki			-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe			-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe			-	-
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		20a	-	2 773,50
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			-	2 773,50
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>			<b>43 234 148,49</b>	<b>73 534 687,31</b>
<b>I. Zapasy</b>		16	<b>2 271 460,20</b>	<b>58 788 872,95</b>
1. Materiały			-	-
2. Półprodukty i produkty w toku			-	54 890 990,40
3. Produkty gotowe			-	79 999,59
4. Towary			-	1 546 422,76
5. Zaliczki na dostawy i usług			2 271 460,20	2 271 460,20
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		17	<b>1 096 835,80</b>	<b>1 368 093,56</b>
1. Należności od jednostek powiązanych			-	-
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:			-	-
- do 12 miesięcy			-	-
- powyżej 12 miesięcy			-	-
b) inne			-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			-	-
3. Należności od pozostałych jednostek			1 096 835,80	1 368 093,56
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:			-	49 293,77
- do 12 miesięcy			-	49 293,77
- powyżej 12 miesięcy			-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń			430 326,00	545 970,86
c) inne			95 593,92	201 913,05
d) dochodzone na drodze sądowej			570 915,88	570 915,88
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>			<b>39 854 639,49</b>	<b>13 360 751,97</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe			39 854 639,49	13 360 751,97
a) w jednostkach powiązanych		18a	-	-
- udziały lub akcje			-	-
- należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach			-	-
- inne papiery wartościowe			-	-
- udzielone pożyczki			-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			-	-
b) w pozostałych jednostkach		18a	-	-
- udziały lub akcje			-	-
- należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach			-	-
- inne papiery wartościowe			-	-
- udzielone pożyczki			-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		19	39 854 639,49	13 360 751,97
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach			39 853 990,89	13 176 103,37
- inne środki pieniężne			648,60	184 648,60
- inne aktywa pieniężne			-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		18a	-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		20b	<b>11 213,00</b>	<b>16 968,83</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>			-	-
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>			-	-
<b>SUMA AKTYWÓW</b>			<b>43 258 821,23</b>	<b>75 035 507,91</b>

## Zarząd:

Javier Rubio Dominguez - Prezes Zarządu

Krzysztof Lewandowski - Wiceprezes Zarządu

Tomasz Łabęda - Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg - Kinga Sopol

Data sporządzenia sprawozdania: 7 lutego 2023 r.

SKONSOLIDOWANY BILANS sporządzony na dzień 31.12.2022

PASywa	Nota	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	22	<b>35 245 142,30</b>	<b>70 387 483,79</b>
I. Kapitał podstawowy		25 000 000,00	25 000 000,00
II. Kapitał zapasowy		-	43 342 832,38
III. Kapitał z aktualizacji wyceny		-	-
IV. Pozostałe kapitały rezerwowe		-	21 668 238,45
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		4 967 722,82	(21 157 083,57)
VI. Wynik finansowy netto		13 139 391,68	3 847 778,77
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość)		(7 861 972,20)	(2 314 282,23)
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>8 013 678,93</b>	<b>4 648 024,12</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	21	<b>107 942,74</b>	<b>664 871,53</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
2. Rezerwa na świadczenia pracownicze		0,00	664 871,53
- długoterminowa		-	-
- krótkoterminowa		0,00	664 871,53
3. Pozostałe rezerwy		107 942,74	-
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		107 942,74	-
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	23	-	<b>86 324,82</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		-	86 324,82
a) kredyty i pożyczki		-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-
c) inne zobowiązania finansowe		-	74 884,33
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		-	11 440,49
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	24	<b>4 173 757,39</b>	<b>1 434 267,13</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		4 173 757,39	1 434 267,13
a) kredyty i pożyczki		-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-
c) inne zobowiązania finansowe	39	-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		121 222,64	175 358,66
- do 12 miesięcy		121 222,64	175 358,66
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy		-	7 208,67
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		3 382 573,28	147 441,77
h) z tytułu wynagrodzeń		-	-
i) inne		669 961,47	1 104 258,03
4. Fundusze specjalne	24a	-	-
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	20c	<b>3 731 978,80</b>	<b>2 462 560,64</b>
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Rozliczenia międzyokresowe umów długoterminowych		-	-
3. Inne rozliczenia międzyokresowe		3 731 978,80	2 462 560,64
- długoterminowe		-	176 074,60
- krótkoterminowe		3 731 978,80	2 286 486,04
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>43 258 821,23</b>	<b>75 035 507,91</b>

Zarząd:

Javier Rubio Dominguez - Prezes Zarządu

.....

Krzysztof Lewandowski - Wiceprezes Zarządu

.....

Tomasz Łabęda - Członek Zarządu

.....

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg - Kinga Sopol

.....

Data sporządzenia sprawozdania: 7 lutego 2023 r.

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy) za okres 01.01.2022 - 31.12.2022**

	Nota	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>		<b>31 232 563,69</b>	<b>8 941 325,51</b>
- od jednostek powiązanych		-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1	84 250 406,50	34 615 614,87
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		(55 294 265,58)	(25 674 289,36)
III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby spółki		-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 276 422,77	-
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	3	<b>10 334 920,64</b>	<b>7 464 357,11</b>
I. Amortyzacja		47 381,28	136 958,61
II. Zużycie materiałów i energii		141 273,07	116 581,89
III. Usługi obce		3 134 633,45	2 481 142,51
IV. Podatki i opłaty, w tym:		124 304,16	152 228,15
- podatek akcyzowy		-	-
V. Wynagrodzenia		5 047 080,46	3 934 117,75
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		283 790,76	477 224,70
- emerytalne		-	-
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		74 485,71	166 103,50
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 481 971,75	-
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>		<b>20 897 643,05</b>	<b>1 476 968,40</b>
D. Pozostałe przychody operacyjne	4	2 097 136,65	6 984 751,94
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		1 775 248,88	45 162,60
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
IV. Inne przychody operacyjne		321 887,77	6 939 589,34
E. Pozostałe koszty operacyjne	5	3 223 589,12	1 824 635,37
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	431 738,22
III. Inne koszty operacyjne		3 223 589,12	1 392 897,15
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>		<b>19 771 190,58</b>	<b>6 637 084,97</b>
G. Przychody finansowe	8	793 282,68	17 244,67
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	-
a. od jednostek powiązanych		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b. od jednostek pozostałych, w tym:		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
II. Odsetki, w tym:		792 057,91	16 232,53
- od jednostek powiązanych		-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- dla jednostek powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
V. Inne		1 224,77	1 012,14
H. Koszty finansowe	9	1 397,58	3 918,10
I. Odsetki, w tym:		583,24	1 770,57
- dla jednostek powiązanych		-	-
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- dla jednostek powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
IV. Inne		814,34	2 147,53
<b>I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>		<b>20 563 075,68</b>	<b>6 650 411,54</b>
J. Podatek dochodowy	10,11	7 423 684,00	4 381 355,64
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
<b>L. Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>		<b>13 139 391,68</b>	<b>2 269 055,90</b>

**Zarząd:**

Javier Rubio Dominguez - Prezes Zarządu .....

Krzysztof Lewandowski - Wiceprezes Zarządu .....

Tomasz Łabęda - Członek Zarządu .....

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg - Kinga Sopel .....

Data sporządzenia sprawozdania: 7 lutego 2023 r.



SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny) za okres: 01.01.2022 - 31.12.2022

	Nota	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	1	86 526 829,27	34 615 614,87
- od jednostek powiązanych		-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		84 250 406,50	34 615 614,87
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 276 422,77	-
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		57 161 437,88	26 502 673,61
- jednostkom powiązanym		-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	3	55 679 466,13	26 502 673,61
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 481 971,75	-
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>		<b>29 365 391,39</b>	<b>8 112 941,26</b>
D. Koszty sprzedaży		15 551,20	96 940,44
E. Koszty ogólnego zarządu		8 452 197,14	6 539 032,42
<b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>		<b>20 897 643,05</b>	<b>1 476 968,40</b>
G. Pozostałe przychody operacyjne	4	2 097 136,65	6 984 751,94
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		1 775 248,88	45 162,60
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
IV. Inne przychody operacyjne		321 887,77	6 939 589,34
H. Pozostałe koszty operacyjne	5	3 223 589,12	1 824 635,37
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	431 738,22
III. Inne koszty operacyjne		3 223 589,12	1 392 897,15
<b>I. Zysk(strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>		<b>19 771 190,58</b>	<b>6 637 084,97</b>
J. Przychody finansowe	8	793 282,68	17 244,67
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	-
a. od jednostek powiązanych		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b. od jednostek pozostałych		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
II. Odsetki, w tym:		792 057,91	16 232,53
- od jednostek powiązanych		-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- jednostkom powiązanym		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
V. Inne		1 224,77	1 012,14
K. Koszty finansowe	9	1 397,58	3 918,10
I. Odsetki, w tym:		583,24	1 770,57
- dla jednostek powiązanych		-	-
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
IV. Inne		814,34	2 147,53
<b>L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>		<b>20 563 075,68</b>	<b>6 650 411,54</b>
M. Podatek dochodowy	10, 11	7 423 684,00	4 381 355,64
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
<b>O. Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>		<b>13 139 391,68</b>	<b>2 269 055,90</b>

Zarząd:

Javier Rubio Dominguez - Prezes Zarządu

.....

Krzysztof Lewandowski - Wiceprezes Zarządu

.....

Tomasz Łabęda - Członek Zarządu

.....

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg - Kinga Sopol

.....

Data sporządzenia sprawozdania: 7 lutego 2023 r.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH [metoda pośrednia] za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) netto	13 139 391,68	3 847 778,77
II. Korekty razem	59 417 536,49	(6 697 018,03)
1. Amortyzacja	47 381,28	136 958,61
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(1 224,77)	(1 012,14)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(791 474,67)	(15 402,06)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-
5. Zmiana stanu rezerw	(556 928,79)	(2 324 716,66)
6. Zmiana stanu zapasów	56 517 412,75	24 229 425,99
7. Zmiana stanu należności	271 257,76	33 835,07
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 739 490,26	(3 786 816,88)
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 191 622,67	(24 969 289,96)
10. Inne korekty	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>72 556 928,17</b>	<b>(2 849 239,26)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy	2 389 711,81	189 333,51
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 597 653,90	172 088,84
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	792 057,91	17 244,67
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	792 057,91	17 244,67
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	792 057,91	17 244,67
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	86 324,82	94 597,65
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	15 452,91
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	86 324,82	79 144,74
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>2 303 386,99</b>	<b>94 735,86</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I. Wpływy	-	-
1. Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	48 367 076,24	28 084 814,98
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	48 281 733,16	28 000 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	84 759,84	84 718,41
8. Odsetki	583,24	96,57
9. Inne wydatki finansowe	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>(48 367 076,24)</b>	<b>(28 084 814,98)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III.+C.III)</b>	<b>26 493 238,92</b>	<b>(30 839 318,38)</b>
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	26 493 238,92	(30 839 318,38)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	13 360 751,97	44 015 421,75
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>39 853 990,89</b>	<b>13 360 751,97</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

**Zarząd:**

Javier Rubio Dominguez - Prezes Zarządu

.....

Krzysztof Lewandowski - Wiceprezes Zarządu

.....

Tomasz Łabęda - Członek Zarządu

.....

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg - Kinga Sopol

.....

Data sporządzenia sprawozdania: 7 luty 2023 r.

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>70 387 483,79</b>	<b>94 539 705,02</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
<b>I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>70 387 483,79</b>	<b>94 539 705,02</b>
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	25 000 000,00	25 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	-	-
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu	25 000 000,00	25 000 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-	-
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-	-
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
3.1. Udziały (akcje własne) na koniec okresu	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	43 342 832,38	71 918 804,09
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	(43 342 832,38)	(28 575 971,71)
a) zwiększenie, w tym:	-	-
- emisja akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- z podziału zysku (ustawowo)	-	-
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	43 342 832,38	28 575 971,71
- inne zmniejszenie	-	575 971,71
- z podziału zysku (ustawowo)	43 342 832,38	28 000 000,00
4.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	-	43 342 832,38
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	21 668 238,45	21 668 238,45
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	(21 668 238,45)	-
a) zwiększenie, w tym:	-	-
- przeniesienia na kapitał rezerwowy	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	21 668 238,45	-
- z podziału zysku (ustawowo)	21 668 238,45	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	21 668 238,45
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(19 623 587,04)	(24 047 337,52)
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	(19 623 587,04)	(24 047 337,52)
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(19 623 587,04)	(24 047 337,52)
a) zwiększenie, w tym:	-	-
- podział zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	-	-
- przeznaczenie na kapitał zapasowy	-	-
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	(19 623 587,04)	(24 047 337,52)
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(19 623 587,04)	(24 047 337,52)
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów / inne zmniejszenie	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(19 623 587,04)	(24 047 337,52)
a) zwiększenie, w tym:	16 729 337,66	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
- inne	16 729 337,66	-
b) zmniejszenie, w tym:	(7 861 972,20)	(2 890 253,94)
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	(575 971,71)
- odpisy z zysku	(7 861 972,20)	(2 314 282,23)
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	4 967 722,82	(21 157 083,57)
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
8. Wynik netto	13 139 391,68	3 847 778,77
a) zysk netto	13 139 391,68	3 847 778,77
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	(7 861 972,20)	(2 314 282,23)
<b>II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>35 245 142,30</b>	<b>70 387 483,79</b>
<b>III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>35 245 142,30</b>	<b>70 387 483,79</b>

**Zarząd:**

Javier Rubio Dominguez - Prezes Zarządu

.....

Krzysztof Lewandowski - Wiceprezes Zarządu

.....

Tomasz Łabęda - Członek Zarządu

.....

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg - Kinga Sopol

.....

Data sporządzenia sprawozdania: 7 lutego 2023 r.

**NOTY UZUPELNIAJĄCE DO INFORMACJI DODATKOWEJ**

Nota 1	Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży (wg rodzajów działalności)
Nota 1a	Struktura terytorialna przychodów netto ze sprzedaży
Nota 2a	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania
Nota 2b	Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe
Nota 2c	Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na ochronę środowiska
Nota 3	Dane o kosztach rodzajowych i rozliczenie kręgu kosztów
Nota 4	Pozostałe przychody operacyjne
Nota 5	Pozostałe koszty operacyjne
Nota 6	Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących
Nota 7	Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaprzestania w roku następnym
Nota 8	Przychody finansowe
Nota 9	Koszty finansowe
Nota 10	Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto
Nota 11a	Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego
Nota 11b	Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego
Nota 12	Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych
Nota 13a	Zmiany w środkach trwałych
Nota 13b	Wartość niemortyzowanych (nieumiarzanych) przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy, lub innych umów (w tym umów leasingu)
Nota 13c	Zmiany w środkach trwałych w budowie
Nota 14	Zmiany w należnościach długoterminowych
Nota 15	Zmiany w inwestycjach długoterminowych
Nota 15a	Długoterminowe aktywa finansowe
Nota 15b	Inwestycje w nieruchomości amortyzowane przez Spółkę
Nota 16	Zapasy
Nota 17	Struktura należności krótkoterminowych
Nota 18	Zmiany w inwestycjach krótkoterminowych
Nota 18a	Krótkoterminowe aktywa finansowe
Nota 19	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Nota 20	Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzykresowych
Nota 20a	Długoterminowe rozliczenia międzykresowe kosztów
Nota 20b	Krótkoterminowe rozliczenia międzykresowe kosztów
Nota 20c	Rozliczenia międzykresowe (pasywa)
Nota 21	Zmiany stanu rezerw w okresie
Nota 21a	Odpisy aktualizujące wartość aktywów
Nota 22	Kapitały własne
Nota 23	Zobowiązania długoterminowe - struktura czasowa
Nota 24	Struktura zobowiązań krótkoterminowych (poza funduszami specjalnymi) (nota dowolna)
Nota 24a	Fundusze specjalne
Nota 25	Zobowiązania zabezpieczone na majątku
Nota 26	Zobowiązania warunkowe
Nota 27	Zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli
Nota 28	Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych
Nota 29	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach (które nie podlegają konsolidacji)
Nota 30	Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanimi
Nota 30a	Pozostałe informacje o transakcjach z jednostkami powiązanimi
Nota 31	Zatrudnienie
Nota 32	Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone członkom zarządu i organów nadzorczych
Nota 33	Pożyczki i świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych
Nota 34	Transakcje z członkami zarządu i organami nadzorczymi i ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia lub związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub Spółek, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami) lub wspólnikami
Nota 35	Kursy przyjęte do wyceny poszczególnych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych
Nota 36	Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych
Nota 37	Wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki
Nota 38	Nazwa i siedziba jednostki dominującej sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Nota 39	Ujmowanie instrumentów finansowych
Nota 40	Wartość firmy lub ujemną wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym osobno, ze wskazaniem sposobu ich ustalenia oraz wysokości dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości oraz korekt z tytułu sprzedaży części udziałów, do których była ona przypisana
Nota 41	Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły w trakcie roku i po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu
Nota 42	Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
Nota 43	Informacje o połączeniach jednostek powiązanych za okres sporządzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Nota 44	Informacja o kontynuowaniu działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności
Nota 45	Informacja o zawarciu umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej
Nota 46	Ujawnienia

**Nota 1****Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży (wg rodzajów działalności)**

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	84 250 406,50	34 615 614,87
- sprzedaż lokali mieszkalnych / usługowych (kontrakty deweloperskie)	84 250 406,50	34 615 614,87
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów	2 276 422,77	-
3. Przychody netto ze sprzedaży materiałów	-	-
<b>RAZEM</b>	<u>86 526 829,27</u>	<u>34 615 614,87</u>

**Nota 1a****Struktura terytorialna przychodów netto ze sprzedaży**

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	84 250 406,50	34 615 614,87
- kraj	84 250 406,50	34 615 614,87
- eksport	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, w tym:	2 276 422,77	-
- kraj	2 276 422,77	-
- eksport	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>86 526 829,27</b>	<b>34 615 614,87</b>

**Nota 2a****Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania**

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
Środki trwałe w budowie, w tym:	-	-
- odsetki	-	-
- skapitalizowane różnice kursowe	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Nota 2b****Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwale**

Nakłady poniesione w roku obrotowym	-
Nakłady planowane na następny rok obrotowy	-

**Nota 2c****Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na ochronę środowiska**

Nakłady poniesione w roku obrotowym	-
Nakłady planowane na następny rok obrotowy	-

**Nota 3**

**Dane o kosztach rodzajowych i rozliczenie kręgu kosztów**

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
A. Koszty wg rodzajów	<b>8 852 948,89</b>	<b>7 464 357,11</b>
1. Amortyzacja	47 381,28	136 958,61
2. Zużycie materiałów i energii	141 273,07	116 581,89
3. Usługi obce	3 134 633,45	2 481 142,51
4. Podatki i opłaty, w tym:	124 304,16	152 228,15
- podatek akcyzowy	-	-
5. Wynagrodzenia	5 047 080,46	3 934 117,75
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	283 790,76	477 224,70
- emerytalne	-	-
7. Pozostałe koszty rodzajowe	74 485,71	166 103,50
<b>RAZEM</b>	<b>8 852 948,89</b>	<b>7 464 357,11</b>
B. Zmiany w zakresie kosztów rozliczonych +/-	-	-
1. Z tytułu różnic inwentaryzacyjnych	-	-
2. Odpisania zaniechanej produkcji	-	-
3. Odpisania kosztów bez efektu gospodarczego	-	-
4. Inne	-	-
C. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych kosztów +/-	(55 294 265,58)	(25 674 289,36)
1. Produkty gotowe	(79 999,59)	-
2. Półprodukty i produkty w toku	(54 890 990,40)	-
3. Rozliczenia międzyokresowe kosztów	(323 275,59)	(25 674 289,36)
D. Koszt własny produkcji sprzedanej (A+/-B+/-C)	(46 441 316,69)	(18 209 932,25)
- koszt wytworzenia sprzedanych produktów	55 679 466,13	26 502 673,61
- koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-	-
- koszty sprzedaży	15 551,20	96 940,44
- koszty ogólnego zarządu	8 452 197,14	6 539 032,42
E. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 481 971,75	-



**Nota 4****Pozostałe przychody operacyjne**

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
I. Zysk z tytułu rozchodu niematerialnych aktywów trwałych	1 775 248,88	45 162,60
- środków trwałych	1 775 248,88	45 162,60
- wartości niematerialnych i prawnych	-	-
- inwestycji	-	-
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV. Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	321 887,77	6 939 589,34
1) rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	38 585,88	4 522 851,97
2) rozwiązane rezerwy z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie	-	-
3) Kębłowice – część odzyskanej wierzytelności w wysokości przekraczającej wartość księgową brutto	-	445 904,54
4) otrzymane zwroty kosztów postępowania spornego	-	438 496,00
5) z tytułu różnic inwentaryzacyjnych	-	-
6) przedawnione zobowiązania	-	-
7) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
8) pozostałe, w tym z tytułu refaktur i obciążeń	283 301,89	1 532 336,83
<b>RAZEM</b>	<u><b>2 097 136,65</b></u>	<u><b>6 984 751,94</b></u>

**Nota 5****Pozostałe koszty operacyjne**

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	-	-
- środków trwałych	-	-
- wartości niematerialnych i prawnych	-	-
- inwestycji	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	-	431 738,22
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	-	431 738,22
- odpis aktualizujący wartość wartości niematerialnych i prawnych	-	-
- odpis aktualizujący wartość inwestycji	-	-
- odpis aktualizujący wartość należności	-	-
- odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-
- odpis aktualizujący wartość inne	-	-
III. Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	3 223 589,12	1 392 897,15
1) utworzone rezerwy	1 633 295,00	-
2) darowizny	-	-
3) odpisane należności	-	-
4) koszty postępowania spornego	-	-
5) koszty likwidacji zapasów	-	-
6) koszty likwidacji środków trwałych	-	-
7) pozostałe, w tym koszty dot. refaktur i obciążeń, koszty spraw sądowych	1 590 294,12	1 392 897,15
<b>RAZEM</b>	<u><b>3 223 589,12</b></u>	<u><b>1 824 635,37</b></u>

## Nota 6

### Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących

#### Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowe

Kwota odpisu aktualizującego "należności krótkoterminowe" składa się m.in. z:

- odpisów aktualizujących utworzonych w latach 2010 i 2011 na łączną kwotę 7.905.888,02 zł dotyczących nieruchomości Wrocław Kęblowice, sprawa sądowa.

W roku 2020 Spółka rozwiązała część odpisów aktualizujących dotyczących nieruchomości Wrocław Kęblowice na kwotę 2.930.791,08 zł.

Na koniec roku 2020 kwota odpisu aktualizującego wynosi 4.977.752,88zł.

W roku 2021 Spółka rozwiązała część odpisów aktualizujących dotyczących nieruchomości Wrocław Kęblowice na kwotę 4.336.988,54 zł.

Na koniec roku 2021 kwota odpisu aktualizującego wynosi 640.764,34zł.

- odpisów aktualizujących utworzonych w roku 2016 dotyczących należności nieobjętych kaucjami na łączną kwotę 268.626,37 zł; na koniec roku 2020 kwota odpisu aktualizującego wynosiła 185.863,43zł.

W roku 2021 rozwiązano cały odpis aktualizujący na kwotę 185.863,43zł oraz utworzono odpis aktualizujący na kwotę 38.585,88zł.

W roku 2022 rozwiązano cały odpis aktualizujący na kwotę 38.585,88zł.

#### Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Spółka dominująca przewiduje, że nie będzie mogła zrealizować wartości bilansowej wycenianej według ceny nabycia gruntu stanowiącego składnik zapasów w związku z tym w roku 2017 utworzyła odpis aktualizujący na kwotę 1.002.554 zł. Kwota została ujęta w roku 2017 jako pozostałe koszty operacyjne.

W roku 2019 Spółka dominująca utworzyła odpis aktualizujący wartości rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie, dzielnicy Wilanów. Odpis aktualizujący w kwocie 2.053.000,00 zł ujęto jako pozostałe koszty operacyjne.

W roku 2020 Spółka dominująca utworzyła odpis aktualizujący wartości rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie, dzielnicy Wilanów. Odpis aktualizujący w kwocie 677.000,00 zł ujęto jako pozostałe koszty operacyjne.

W roku 2021 Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartości rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie, dzielnicy Wilanów.

Odpis aktualizujący w kwocie 365.077,24zł ujęto jako pozostałe koszty operacyjne.

W roku 2022 Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartości rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie, dzielnicy Wilanów.

Odpis aktualizujący w kwocie 73.351,00zł ujęto jako pozostałe koszty operacyjne.

#### Odpisy aktualizujące wartość inne

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Spółka dominująca utworzyła odpisów aktualizujących dotyczący udziałów w kwocie 3.050.000,00zł.

## Nota 7

### Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaprzestania w roku następnym

**Nota 8****Przychody finansowe**

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
- z tytułu udziału w jednostkach powiązanych	-	-
- z tytułu udziału w pozostałych jednostkach	-	-
II. Odsetki, w tym:	792 057,91	16 232,53
- odsetki od spółek powiązanych	-	-
- odsetki od pozostałych kontrahentów	148,48	201,55
- odsetki od obligacji	-	-
- odsetki budżetowe	-	-
- odsetki bankowe	791 909,43	16 030,98
- odsetki pozostałe	-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V. Inne, w tym:	1 224,77	1 012,14
- różnice kursowe	1 103,26	-
- pozostałe przychody finansowe	121,51	1 012,14
<b>RAZEM</b>	<u><b>793 282,68</b></u>	<u><b>17 244,67</b></u>

**Nota 9****Koszty finansowe**

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
I. Odsetki, w tym:	583,24	1 770,57
- odsetki dla spółek powiązanych	-	-
- odsetki dla pozostałych kontrahentów	48,24	1 473,75
- odsetki budżetowe	535,00	289,00
- odsetki bankowe	-	7,82
- odsetki pozostałe	-	-
II. Koszty zbycia inwestycji, w tym:	-	-
- pochodnych instrumentów finansowych	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	-	-
- udziały zakupionych spółek	-	-
- zakupione akcje własne	-	-
- wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	-
- leasing flota samochodowa	-	-
IV. Inne, w tym:	814,34	2 147,53
- różnice kursowe	-	134,34
- utworzone rezerwy	-	2 013,19
- pozostałe koszty finansowe	814,34	-
<b>RAZEM</b>	<u>1 397,58</u>	<u>3 918,10</u>

Nota 10

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
Zysk/strata brutto	20 563 075,68	6 650 411,54
<b>A. Przychody niepodatkowe</b>	<b>14 350 877,18</b>	<b>21 004 537,41</b>
- różnice trwałe	5,23	5 506 961,65
- różnice przejściowe: przychody ze sprzedaży mieszkań	14 350 871,95	15 497 575,76
<b>B. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>	<b>41 357 082,88</b>	<b>16 221 449,63</b>
- różnice trwałe	1 301 351,70	292 414,08
- różnice przejściowe: koszt własny sprzedaży mieszkań, odpisy aktualizujące, różnice kursowe	40 055 731,18	15 929 035,55
<b>E. Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów bilansowych</b>	<b>120 000,00</b>	<b>3 163 056,14</b>
- koszty z tytułu podpisanych aktów notarialnych	120 000,00	2 758 057,06
- koszty wynagrodzeń wyłączone z kapitalizacji	-	288 111,95
- koszty opłat wieczystego użytkowania wyłączone z kapitalizacji	-	-
- koszty opłat podatku od nieruchomości wyłączone z kapitalizacji	-	65 797,00
- koszty ubezpieczeń społecznych wyłączone z kapitalizacji	-	49 819,96
- koszty zapłaconej skapitalizowanej prowizji bankowej	-	1 270,17
- koszty odsetek spłacone w ciężar kredytu	-	-
- leasing finansowy (podatkowo operacyjny)	-	-
<b>F. Przychody zaliczane do dochodu do opodatkowania, w tym:</b>	<b>78 861,79</b>	<b>6 416 710,61</b>
- z tytułu podpisanych aktów notarialnych	78 861,79	4 108 109,35
- pozostałe przychody operacyjne podatkowe	-	-
- przychody finansowe podatkowe z tytułu odsetek	-	2 308 601,26
<b>G. Odliczenie od dochodu</b>	<b>8 456 174,75</b>	-
- straty z lat ubiegłych	8 456 174,75	-
<b>H. Podstawa opodatkowania</b>	<b>39 071 968,42</b>	<b>5 120 978,22</b>
<b>I. Podatek dochodowy bieżący</b>	<b>7 423 684,00</b>	<b>1 751 172,00</b>
I1. Zmiana stanu aktywa na podatek odroczony	-	2 630 183,64
I2. Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczony	-	-
<b>J. Podatek nie stanowi zobowiązania, wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>7 423 684,00</b>	<b>4 381 355,64</b>

**Nota 11a**

**Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	-	2 630 183,64
a) odniesionych na wynik finansowy	-	2 630 183,64
b) odniesionych na kapitał własny	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
2. Zwiększenia	-	-
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową, w tym:	-	-
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową, w tym:	-	-
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, w tym	-	-
3. Zmniejszenia	-	2 630 183,64
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, w tym:	-	2 630 183,64
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową, w tym:	-	-
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, w tym:	-	-
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową, w tym:	-	-
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, w tym	-	-
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	-	-
razem, w tym:	-	-
a) odniesionych na wynik finansowy	-	-
b) odniesionych na kapitał własny	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

**Nota 11b**

**Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	-	1 578 722,87
a) odniesionej na wynik finansowy	-	1 578 722,87
b) odniesionej na kapitał własny	-	-
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
2. Zwiększenia	-	-
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym:	-	-
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi różnicami przejściowymi, w tym:	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym:	-	-
3. Zmniejszenia	-	1 578 722,87
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	1 578 722,87
- koszty finansowania i wynagrodzenia	-	-
- korekta zysku / straty lata ubiegłe	-	-
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym:	-	-
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	-	-
a) odniesionej na wynik finansowy	-	-
b) odniesionej na kapitał własny	-	-
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-



**Nota 12**

**Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych**

	<b>Koszty zakończonych prac rozwojowych</b>	<b>Wartość firmy</b>	<b>Koncesje, patenty, oprogramowanie komputerowe</b>	<b>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</b>	<b>Inne wartości niematerialne i prawne</b>	<b>Razem</b>
Wartość brutto na początek okresu	-	-	296 083,34	-	-	296 083,34
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	-
- zakup	-	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	7 950,00	-	-	7 950,00
- likwidacja	-	-	7 950,00	-	-	7 950,00
- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	-	288 133,34	-	-	288 133,34
Umorzenie na początek okresu	-	-	293 270,60	-	-	290 582,18
Zwiększenia, w tym:	-	-	2 812,74	-	-	2 812,74
- amortyzacja za okres	-	-	2 812,74	-	-	2 812,74
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	7 950,00	-	-	7 950,00
- likwidacja	-	-	7 950,00	-	-	7 950,00
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Razem umorzenie na koniec okresu	-	-	288 133,34	-	-	288 133,34
Wartość netto na koniec okresu	-	-	-	-	-	-

**Nota 13a**

**Zmiany w środkach trwałych**

	<b>Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)</b>	<b>Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej</b>	<b>Urządzenia techniczne i maszyny</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Inne środki trwałe</b>	<b>Razem</b>
Wartość brutto na początek okresu	-	2 140 071,19	317 010,61	347 227,61	547 931,53	3 352 240,94
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	2 140 071,19	207 017,69	291 222,59	413 636,43	3 051 947,90
- likwidacja	-	-	207 017,69	291 222,59	413 636,43	911 876,71
- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	2 140 071,19	-	-	-	2 140 071,19
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	-	109 992,92	56 005,02	134 295,10	300 293,04
Umorzenie na początek okresu	-	870 892,55	277 676,34	220 083,59	488 354,10	1 857 006,58
Zwiększenia, w tym:	-	4 403,11	9 478,36	18 620,94	12 066,13	44 568,54
- amortyzacja za okres	-	4 403,11	9 478,36	18 620,94	12 066,13	44 568,54
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	875 295,66	186 890,53	196 592,90	367 175,73	1 625 954,82
- likwidacja	-	-	186 890,53	196 592,90	367 175,73	750 659,16
- sprzedaż	-	875 295,66	-	-	-	875 295,66
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-	-	100 264,17	42 111,63	133 244,50	275 620,30
Odpisy aktualizujące na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	-	-	<b>9 728,75</b>	<b>13 893,39</b>	<b>1 050,60</b>	<b>24 672,74</b>
Stopień zużycia od wartości początkowej (%)	-	-	-	-	-	-

**Nota 13b**

Wartość nieamortyzowanych (nieumarzanych) przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy, lub innych umów (w tym umów leasingu)

<b>Przedmiot umowy leasingu</b>	<b>Pierwsza rata</b>	<b>Ostatnia rata</b>	<b>Firma leasingowa</b>
<b>Przedmiot umowy najmu</b>	<b>Data rozpoczęcia najmu</b>	<b>Data zakończenia najmu</b>	<b>Firma wynajmująca</b>
Najem powierzchni biurowej Budynek EQUATOR Al.Jerozolimskie 94, Warszawa	01-09-2008	31-03-2023	EQUATOR REAL SP. Z O.O.
Drukarka Canon IRA C3320i	18-11-2013	czas nieokreślony	RAND Sp. z o.o.
Drukarka Canon IR3225N	18-11-2013	czas nieokreślony	RAND Sp. z o.o.
Drukarka Canon IRA C3320	18-11-2013	czas nieokreślony	RAND Sp. z o.o.

**Nota 13c**

**Zmiany w środkach trwałych w budowie**

	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>	<b>01.01.2021 - 31.12.2021</b>
Wartość na początek okresu	-	212 783,28
Zwiększenia, w tym:	-	-
- poniesione nakłady inwestycyjne	-	-
- ...	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	212 783,28
- przekazanie na środki trwałe	-	-
- sprzedaż	-	212 783,28
- likwidacja	-	-
Wartość na koniec okresu	-	-

**Nota 14****Zmiany w należnościach długoterminowych**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku w Grupie Kapitałowej nie występowały należności długoterminowe.

	<u>Należności brutto</u>	<u>Odpis aktualizujący</u>	<u>Należności netto</u>
1. Od jednostek powiązanych	-	-	-
Stan na początek okresu	-	-	-
Stan na koniec okresu	-	-	-
2. Od jednostek pozostałych	-	-	-
Stan na początek okresu	-	-	-
Stan na koniec okresu	-	-	-
<b>Razem</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Nota 15

Zmiany w inwestycjach długoterminowych

3. Długoterminowe aktywa finansowe

	1. Nieruchomości	2. Wartości niematerialne i prawne	a) w jednostkach powiązanych	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	c) w pozostałych jednostkach	4. Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Stan na początek okresu, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	-	-
- przenieszenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	-	-
- przenieszenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-	-	-

Komentarz:

Nota 15a

Długoterminowe aktywa finansowe

	a) w jednostkach powiązanych, w tym:				b) w pozostałych jednostkach, w tym:					
	Razem a)	- udziały lub akcje	- inne papiery wartościowe	- udzielone pożyczki	- inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem b)	- udziały lub akcje	- inne papiery wartościowe	- udzielone pożyczki	- inne długoterminowe aktywa finansowe
Stan na początek okresu, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- przenieszenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- przenieszenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Nota 15b****Inwestycje w nieruchomości amortyzowane przez Grupę Kapitałową**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Grupa Kapitałowa nie inwestowała w nieruchomości amortyzowane przez Spółki Grupy.

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
Wartość brutto na początek okresu	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-
- nabycie	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-
- inne	-	-
Zmniejszenia	-	-
- likwidacja	-	-
- aktualizacja wartości	-	-
- sprzedaż	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-
- inne	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	<u>-</u>	<u>-</u>
Umorzenie na początek okresu	-	-
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-
- likwidacja	-	-
- sprzedaż	-	-
- przemieszczenia wewnętrzne	-	-
- inne	-	-
Razem umorzenie na koniec okresu	<u>-</u>	<u>-</u>
Wartość netto na koniec okresu	<u>-</u>	<u>-</u>

**Nota 16****Zapasy**

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Materiały	-	-
Półprodukty i produkty w toku	-	54 890 990,40
Produkty gotowe	-	79 999,59
Towary	-	1 546 422,76
Zaliczki na dostawy i usługi	2 271 460,20	2 271 460,20
<b>RAZEM</b>	<u><b>2 271 460,20</b></u>	<u><b>58 788 872,95</b></u>

## Komentarz:

Grupa Kapitałowa wycenia zapasy według rzeczywistego kosztu nabycia lub wytworzenia, powiększone o koszty finansowe związane bezpośrednio z ich nabyciem/wytworzeniem.

Półprodukty i produkty w toku stanowią koszty bezpośrednie związane z inwestycją budowlaną w Wilanowie, Powsinie i Wrocławiu.

W spółce grunty oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów stanowią towary i ich własność jest przenoszona proporcjonalnie na nabywcę mieszkania.

Jednocześnie zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych ustalana na podstawie zmiany stanu zapasów w aktywach bilansu, wykazuje różnice pomiędzy wartością ujętą w bilansie i rachunku przepływów pieniężnych wskutek występowania wyżej opisanej transakcji, która powoduje zmiany w stanie zapasów, a nie jest związane z przepływami środków pieniężnych.

Nota 17

Struktura należności krótkoterminowych

	Należności krótkoterminowe brutto	Odpis aktualizujący	Należności krótkoterminowe netto
<b>1. Należności od jednostek powiązanych</b>	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy			
Stan na początek okresu	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:			
– nieprzeterminowane	-	-	-
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
b) z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy			
Stan na początek okresu	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:			
– nieprzeterminowane	-	-	-
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
c) inne			
Stan na początek okresu	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:			
– nieprzeterminowane	-	-	-
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
<b>2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	-	-	-
<b>3. Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>1 737 600,14</b>	<b>640 764,34</b>	<b>1 096 835,80</b>
a) z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy			
Stan na początek okresu	87 879,65	38 585,88	49 293,77
Stan na koniec okresu, w tym:			
– nieprzeterminowane	-	-	-
– przeterminowane, w tym:			
– do 1 miesiąca	-	-	-
– powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	-	-	-
– powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	-	-	-
– powyżej 6 m-cy	-	-	-
– powyżej 1 roku	-	-	-
b) z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy			
Stan na początek okresu	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:			
– nieprzeterminowane	-	-	-
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
c) należności z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń			
Stan na początek okresu	545 970,86	-	545 970,86
Stan na koniec okresu	430 326,00	-	430 326,00
d) inne należności			
Stan na początek okresu	201 913,05	-	201 913,05
Stan na koniec okresu, w tym:			
– nieprzeterminowane	95 593,92	-	95 593,92
– przeterminowane, w tym:	95 593,92	-	95 593,92
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
e) należności dochodzone na drodze sądowej			
Stan na początek okresu	1 211 680,22	640 764,34	570 915,88
Stan na koniec okresu, w tym:			
– nieprzeterminowane	1 211 680,22	640 764,34	570 915,88
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>1 737 600,14</b>	<b>640 764,34</b>	<b>1 096 835,80</b>

Komentarz:

Kwota odpisu aktualizującego "należności krótkoterminowe" składa się m.in. z:

- odpisów aktualizujących utworzonych w latach 2010 i 2011 na łączną kwotę 7.905.888,02 zł dotyczących nieruchomości Wrocław Kęblowice, sprawa sądowa.

W roku 2020 Spółka rozwiązała część odpisów aktualizujących dotyczących nieruchomości Wrocław Kęblowice na kwotę 2.930.791,08 zł.

Na koniec roku 2020 kwota odpisu aktualizującego wynosi 4.977.752,88zł.

W roku 2021 rozwiązano odpis aktualizujący na kwotę 4.336.988,54. Na koniec roku 2021 kwota odpisu aktualizującego wynosi 640.764,34zł.

- odpisów aktualizujących utworzonych w roku 2016 dotyczących należności nieobjętych kaucjami na łączną kwotę 268.626,37 zł; na koniec roku 2020 kwota odpisu aktualizującego wynosiła 185.863,43zł.

W roku 2021 rozwiązano cały odpis aktualizujący na kwotę 185.863,43zł oraz utworzono odpis aktualizujący na kwotę 38.585,88zł.

W roku 2022 rozwiązano cały odpis aktualizujący na kwotę 38.585,88zł.

**Nota 18**

Zmiany w inwestycjach krótkoterminowych (bez środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		2. Inne inwestycje krótkoterminowe	Razem
	a) w jednostkach powiązanych	b) w pozostałych jednostkach		
Stan na początek okresu, w tym	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-

**Nota 18a**

Krótkoterminowe aktywa finansowe (bez środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

	a) w jednostkach powiązanych				
	udziały lub akcje	należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne krótkoterminowe aktywa finansowe
Stan na początek okresu, w tym	-	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym	-	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-

  

	b) w pozostałych jednostkach				
	udziały lub akcje	należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne krótkoterminowe aktywa finansowe
Stan na początek okresu, w tym	-	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym	-	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-



**Nota 19****Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne**

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, w tym:	39 853 990,89	13 176 103,37
- środki pieniężne w kasie krajowej	-	-
- pieniężne środki krajowe na rachunkach bankowych	553 990,89	13 176 103,37
- lokaty bankowe	39 300 000,00	-
Inne środki pieniężne	648,60	184 648,60
Inne aktywa pieniężne	-	-
<b>RAZEM</b>	<u><b>39 854 639,49</b></u>	<u><b>13 360 751,97</b></u>

## Komentarz:

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa posiada środki pieniężne zgromadzone "na rachunku VAT" zgodnie z Załącznikiem 1 pkt 1.18 Ustawy o rachunkowości, które prezentuje w pozycji "Inne środki pieniężne".

Nota 20

Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Nota 20a

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	-	2 773,50
- przychód nie stanowiący należności	-	-
- pozostałe, w tym zezwolenie na zajęcia pasa drogowego Potukaly	-	2 773,50
<b>RAZEM</b>	-	<b>2 773,50</b>

Nota 20b

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
- zezwolenie na zajęcia pasa drogowego Potukaly	-	550,50
- nadwyżka poniesionych kosztów nad szacowanymi (z tytułu umów długoterminowych)	-	-
- ubezpieczenia	11 213,00	16 418,33
- ochrona znaku towarowego "Ostoja Wilanów"	-	-
- prenumeraty	-	-
- opłaty Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR)	-	-
- energia elektryczna prognoza STOEN	-	-
- pozostałe	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>11 213,00</b>	<b>16 968,83</b>

Nota 20c

Rozliczenia międzyokresowe (pasywa), w tym:

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Rozliczenia międzyokresowe umów długoterminowych	-	-
- nadwyżka należności zafakturowanych nad przychodami szacowanymi (biernie rozliczenia międzyokresowe)	-	-
- pozostałe	-	176 074,60
3. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	3 731 978,80	2 286 486,04
a) biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów:	3 731 978,80	1 486 486,04
- długoterminowe, w tym:	-	-
- krótkoterminowe, w tym:	-	-
- kwoty netto (bez VAT) wpłat dokonanych przez Klientów Spółki na poczet zakupu lokali	-	-
- koszty prac budowlanych i urbanizacji	2 140 839,60	1 411 486,04
- koszty sprawy sądowe	479 929,00	-
- koszty bieżące utrzymania Spółki i jej budynków	-	-
- ZRID depozyt (grunt)	1 051 210,20	-
- usługi prawne i badanie bilansu	60 000,00	75 000,00
- pozostałe	-	-
b) rozliczenia międzyokresowe przychodów:	-	800 000,00
- długoterminowe, w tym:	-	-
- kwoty netto (bez VAT) wpłat dokonanych przez Klientów Spółki na poczet zakupu lokali	-	-
- ...	-	-
- krótkoterminowe, w tym:	-	800 000,00
- kwoty netto (bez VAT) wpłat dokonanych przez Klientów Spółki na poczet zakupu lokali	-	800 000,00
<b>RAZEM</b>	<b>3 731 978,80</b>	<b>2 286 486,04</b>

Nota 21

Zmiany stanu rezerw w okresie

	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na koniec okresu
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-
2. Na świadczenia pracownicze, w tym:	664 871,53	-	664 871,53	0,00
a) długoterminowa, w tym:	-	-	-	-
- z tytułu odpraw emerytalnych	-	-	-	-
- z tytułu ekwiwalentu energetycznego/rekompensaty utraty ulgi w taryfie energetycznej	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	664 871,53	-	664 871,53	0,00
- z tytułu odpraw emerytalnych	-	-	-	-
- z tytułu nagród jubileuszowych, premii rocznej i podobnych	578 826,54	-	578 826,54	-
- z tytułu ekwiwalentu energetycznego/rekompensaty utraty ulgi w taryfie energetycznej	-	-	-	-
- z tytułu niewykorzystanych urlopów, premii rocznych i podobnych	86 044,99	-	86 044,99	0,00
- inne	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	-	107 942,74	-	107 942,74
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
- na odsetki od prawa wieczystego użytkowania	-	-	-	-
- na zobowiązanie od prawa wieczystego użytkowania	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	-	107 942,74	-	107 942,74
- pozostałe zobowiązania	-	107 942,74	-	107 942,74
- na odsetki od prawa wieczystego użytkowania	-	-	-	-
- na zobowiązanie od prawa wieczystego użytkowania	-	-	-	-
- pozostałe	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>664 871,53</b>	<b>107 942,74</b>	<b>664 871,53</b>	<b>107 942,74</b>

**Nota 21a****Odpisy aktualizujące wartość aktywów**

	<b>Stan na początek okresu</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Wykorzystanie</b>	<b>Rozwiązanie</b>	<b>Stan na koniec okresu</b>
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-
Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-
Zapasy	4 097 631,24	1 051 210,20	4 097 631,24	-	1 051 210,20
Należności krótkoterminowe Kęblowice	640 764,34	-	-	-	640 764,34
Należności krótkoterminowe m.in.	38 585,88	-	-	38 585,88	-
Inne	-	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>4 776 981,46</b>	<b>1 051 210,20</b>	<b>4 097 631,24</b>	<b>38 585,88</b>	<b>1 691 974,54</b>

**Nota 22**

**Kapitały własne**

**Kapitał podstawowy - dane o strukturze własności jednostki dominującej**

Akcjonariusz/ Udziałowiec	wartość akcji/ udziałów	udział w % w kapitale zakładowym
Martinsa - Fadesa S.A.	12 750 000,00	51,00%
Polnord S.A.	12 250 000,00	49,00%
	<b>25 000 000,00</b>	<b>100,00%</b>

Kapitał wykazany w wartości nominalnej wynikającej z wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, został w całości opłacony.  
Wartość nominalna 1 udziału wynosi 50 złotych.

**Kapitał zapasowy**

	2022	2021
Kapitał zapasowy na początek okresu	43 342 832,38	71 918 804,09
Zwiększenia, w tym:	-	-
- dopłaty wspólników	-	-
- z innych odpisów	-	-
- ze sprzedaży akcji/ udziałów powyżej ich wartości nominalnej	-	-
- podział zysku (ustawowo)	-	-
Zmniejszenia, w tym:	43 342 832,38	28 575 971,71
- inne zmniejszenie	2 923 071,42	575 971,71
- dywidenda	40 419 760,96	28 000 000,00
Kapitał zapasowy na koniec okresu	-	<b>43 342 832,38</b>

**Kapitał z aktualizacji wyceny**

	2022	2021
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
a) z tytułu aktualizacji środków trwałych netto	-	-
b) z tytułu pozostałych	-	-
c) z tytułu wyceny pochodnych instrumentów finansowych	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-

**Pozostałe kapitały rezerwowe**

	2022	2021
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	21 668 238,45	21 668 238,45
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	21 668 238,45	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	<b>21 668 238,45</b>

**Zysk (strata) z lat ubiegłych**

	2022	2021
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
1. Zysk z lat ubiegłych	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	(19 623 587,03)	(24 047 337,51)
- korekty błędów	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(19 623 587,03)	(24 047 337,51)
a) zwiększenia, w tym:	-	-
- pokrycie straty z zysku	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenia, w tym:	-	-
- podział zysku (ustawowo)	-	-
- pozostałe	-	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	(19 623 587,03)	(24 047 337,51)
2. Strata z lat ubiegłych	(19 623 587,03)	(24 047 337,51)
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(19 623 587,03)	(24 047 337,51)
- korekty błędów	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(19 623 587,03)	(24 047 337,51)
a) zwiększenia, w tym:	16 729 337,66	-
- inne	16 729 337,66	-
- korekty błędów	-	-
b) zmniejszenia, w tym:	(7 861 972,20)	(575 971,71)
- inne	(7 861 972,20)	(575 971,71)
- przeznaczenie na kapitał zapasowy	-	-
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	4 967 722,83	(23 471 365,80)
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	<b>4 967 722,83</b>	<b>(23 471 365,80)</b>

**Proponowany podział zysku netto (pokrycie straty)**

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Zysk/strata netto po podziale	13 139 391,68	3 847 778,77
Fundusz zapasowy (+/-)	-	-
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-	-
Dywidendy dla wspólników (oprocentowanie kapitału)	-	-
Fundusz nagród	-	-
Cele społeczne	-	-
Dopłaty wspólników	-	-
Obniżenie kapitału podstawowego	-	-
Pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-

\* Za rok poprzedni faktyczny podział zysku (pokrycie straty)

## Nota 23

## Zobowiązania długoterminowe - struktura wiekowa

Okres spłaty:	1. Wobec jednostek powiązanych	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	3. Wobec pozostałych jednostek		inne zobowiązania finansowe	inne zobowiązania długoterminowe	Razem
	Razem, w tym:	z tytułu kredytów i pożyczek	z tytułu emisji papierów wartościowych				
a) do 1 roku	-	-	-	-	-	-	-
początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
b) powyżej 1 roku do 3 lat	-	-	-	-	-	-	-
początek okresu	-	-	3 810,49	-	-	3 810,49	3 810,49
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
c) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-	-	-	-	-	-
początek okresu	-	-	82 514,33	-	74 884,33	7 630,00	82 514,33
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
d) powyżej 5 lat	-	-	-	-	-	-	-
początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>							
początek okresu	-	-	86 324,82	-	74 884,33	11 440,49	86 324,82
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-

## Nota 24

## Zobowiązania krótkoterminowe (poza funduszami specjalnymi) - struktura wiekowa

	Stan na początek okresu		Stan na koniec okresu					Razem na koniec okresu
	nie-przeterminowane		do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 1 roku	powyżej 1 roku	
<b>1. Wobec jednostek powiązanych</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-
- do 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3. Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>1 434 267,13</b>	<b>4 173 757,39</b>	-	-	-	-	-	<b>4 173 757,39</b>
a) kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-	-	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
d) z tytułu dostaw i usług	175 358,66	121 222,64	-	-	-	-	-	121 222,64
- do 12 miesięcy	175 358,66	121 222,64	-	-	-	-	-	121 222,64
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	7 208,67	-	-	-	-	-	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-	-	-
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	147 441,77	3 382 573,28	-	-	-	-	-	3 382 573,28
h) z tytułu wynagrodzeń	-	-	-	-	-	-	-	-
i) inne	1 104 258,03	669 961,47	-	-	-	-	-	669 961,47
<b>RAZEM</b>	<b>1 434 267,13</b>	<b>4 173 757,39</b>	-	-	-	-	-	<b>4 173 757,39</b>

**Nota 24a**  
**Fundusze specjalne**

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-	-
pozostałe fundusze specjalne	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**Nota 25**

**Zobowiązania zabezpieczone na majątku wg stanu na dzień 31.12.2022**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółki z Grupy nie posiadają zobowiązań zabezpieczonych na majątku.

**Nota 26****Zobowiązania warunkowe**

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
1. Gwarancje	-	-
2. Poręczenia (także wekslowe)	-	-
3. Kaucje i wadia	-	-
4. Zobowiązania z tytułu ...	-	-
5. Nie uznane przez jednostkę roszczenia skierowane przez kontrahentów na drogę spornego postępowania i podatki	-	-
6. Z tytułu zawartych, ale jeszcze nie wykonanych umów	-	-
7. Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
<b>RAZEM</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

**Nota 27**

**Zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Spółki Grupy nie miały zobowiązań wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Nota 28

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

	2022	2021
<b>Pozycja A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)</b>		
Odsetki od lokat powyżej 3 miesięcy	-	-
Odsetki od kredytów i pożyczek	(791 474,67)	(15 402,06)
Otrzymane i zarachowane dywidendy	-	-
Zapłacone i zarachowane dywidendy	-	-
Pozostałe odsetki	-	-
<b>Razem odsetki</b>	<b>(791 474,67)</b>	<b>(15 402,06)</b>
<b>Pozycja A.II.5. Zmiana stanu rezerw na zobowiązania</b>		
Rezerwa na świadczenia pracownicze	0,00	664 871,53
Pozostałe rezerwy	107 942,74	0,00
<b>Razem</b>	<b>107 942,74</b>	<b>664 871,53</b>
Korekty	-	-
Zmiana stanu	(556 928,79)	(2 324 716,66)
<b>Pozycja A.II.6. Zmiana stanu zapasów</b>		
Ogółem zapasy	2 912 224,54	59 429 637,29
Koszty zakupu	-	-
Aktualizacja wyceny zapasów	640 764,34	640 764,34
<b>Razem</b>	<b>2 271 460,20</b>	<b>58 788 872,95</b>
Korekty	-	(166 429,65)
Zmiana stanu	56 517 412,75	24 229 425,99
<b>Pozycja A.II.7. Zmiana stanu należności</b>		
Należności długoterminowe	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	1 737 600,14	2 047 443,78
<b>Razem należności brutto</b>	<b>1 737 600,14</b>	<b>2 047 443,78</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	602 178,46	640 764,34
Razem należności netto	1 135 421,68	1 406 679,44
<b>Korekty</b>	<b>-</b>	<b>(147 277,55)</b>
Odsetki	-	-
Pozostałe	-	(147 277,55)
Korekty lat ubiegłych	-	-
Zmiana stanu należności	271 257,76	33 835,07
<b>Pozycja A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	4 173 757,39	1 434 267,13
Fundusze specjalne	-	-
<b>Razem zobowiązania, w tym:</b>	<b>4 173 757,39</b>	<b>1 434 267,13</b>
Zobowiązania z tytułu zakupu wartości niematerialnych i prawnych i środków trwałych	-	-
Zobowiązania z tytułu zakupu inwestycji w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne	-	-
Inne zobowiązania z tytułu działalności inwestycyjnej	-	-
<b>Razem zobowiązania z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zobowiązania z tytułu nabycia (akcji) własnych	-	-
Zobowiązania z tytułu dywidend i innych wypłat na rzecz właścicieli	-	-
Zobowiązania inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, z tytułu podziału zysku	-	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	-	-
<b>Razem zobowiązania z działalności finansowej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zobowiązania z działalności operacyjnej	4 173 757,39	1 434 267,13
Splaty kredytów i pożyczek	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Korekty	-	-
Zmiana stanu zobowiązań	2 739 490,26	(3 786 816,88)
<b>Pozycja A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</b>		
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)	-	2 773,50
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)	11 213,00	16 968,83
<b>Razem</b>	<b>11 213,00</b>	<b>19 742,33</b>
<b>1. Zmiana stanu</b>	<b>8 529,33</b>	<b>2 617 709,77</b>
Ujemna wartość firmy	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	-	86 324,82
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	176 074,60
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów	3 731 978,80	2 462 560,64
Korekty	(1 068 868,70)	(1 244 943,30)
<b>Razem</b>	<b>2 663 110,10</b>	<b>1 480 016,76</b>
<b>2. Zmiana stanu</b>	<b>1 183 093,34</b>	<b>(27 410 925,13)</b>
<b>Ogółem zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (1+2)</b>	<b>1 191 622,67</b>	<b>(24 793 215,36)</b>
<b>Pozycja A. II. 10. Inne korekty</b>		
Niepieniężne straty spowodowane zdarzeniami losowymi w składnikach działalności inwestycyjnej (plus)	-	-
Odpisy netto z tytułu utraty wartości, korygujące wartość składników aktywów trwałych oraz krótkoterminowych aktywów finansowych (plus lub minus)	-	-
Umorzenie zaciągniętych kredytów i pożyczek (minus)	-	-
Korekty lat ubiegłych rezerwa na podatek odroczony	-	-
Wartości środków trwałych w budowie przeniesione z zapasów	-	-
Pozostałe	-	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zmiana stanu	-	-
<b>Pozycja E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych</b>		
Środki pieniężne w kasie	-	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	-	-
Lokaty bankowe do 3 miesięcy	-	-
Ekwiwalenty środków pieniężnych, w tym:	-	-
czeki	-	-
weksle	-	-
inne	-	-
<b>Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-
Wycena bilansowa środków pieniężnych	-	-
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Komentarz:

Jednocześnie zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych ustalana na podstawie zmiany stanu zapasów w aktywach bilansu, wykazuje różnice pomiędzy wartością ujętą w bilansie i rachunku przepływów pieniężnych wskutek występowania wyżej opisanej transakcji, która powoduje zmiany w stanie zapasów, a nie jest związane z przepływami środków pieniężnych.

**Nota 29**

**Informacje o wspólnych przedsięwzięciach (które nie podlegają konsolidacji)**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Spółki Grupy nie brały udziału we wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

**Nota 30**

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku:

**Pożyczki udzielone przez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.**

Opis	Nazwa spółki	Kwota	Termin spłaty
Transza pożyczki (01/03/2022)	FPP Powsin Sp. z o.o.	100 000,00	31/12/2023
Transza pożyczki (23/03/2022)	FPP Powsin Sp. z o.o.	100 000,00	31/12/2023
Transza pożyczki (22/07/2022)	FPP Powsin Sp. z o.o.	100 000,00	31/12/2023
Transza pożyczki (25/08/2022)	FPP Powsin Sp. z o.o.	150 000,00	31/12/2023
Transza pożyczki (20/09/2022)	FPP Powsin Sp. z o.o.	100 000,00	31/12/2023
Transza pożyczki (12/10/2022)	FPP Powsin Sp. z o.o.	150 000,00	31/12/2023
Transza pożyczki (28/10/2022)	FPP Powsin Sp. z o.o.	40 000,00	31/12/2023

**RAZEM****740 000,00**

Kwota pożyczek udzielone podmiotom powiązаныmi w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku wynosi zł:

740 000,00

Kwota spłaconych odsetek od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązаныmi w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku wynosi zł:

17 434 693,05

Kwota spłaconego kapitału od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązаныmi w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku wynosi zł:

30 565 306,95

Kwota spłaconych odsetek od odroczonej płatności od podmiotów powiązаныmi w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku wynosi zł:

17 599 150,68

Kwota spłaconego kapitału od odroczonej płatności od podmiotów powiązаныmi w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku wynosi zł:

13 000 000,00

**Pożyczki otrzymane przez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.**

Opis	Nazwa spółki	Kwota	Termin spłaty
		-	

**RAZEM****-****Istotne transakcje ze spółkami powiązаныmi zawarte na innych warunkach niż rynkowe**

Opis	Nazwa spółki	Kwota
		-
		-

**RAZEM****-**

Nota 30a

Pozostałe informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Lp.	Nazwa jednostki	Należności	Inwestycje - pożyczki, papiery wartościowe	Zobowiązania	Przychody operacyjne	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne	Koszty finansowe
1	Prokom Investment Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	POLNORD S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Martinsa - Fadesa S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>RAZEM</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Nota 31****Zatrudnienie**

Zatrudnienie Spółek Grupy na dzień 31.12.2022 r. wynosiło 6 osób.

Struktura zatrudnienia w podziale na grupy zawodowe:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
1. Zarząd	1	1
2. Projektanci	0	1
3. Realizacja	2	3
4. Sprzedaż	0	4
5. Administracja	3	6
<b>RAZEM</b>	<b>6</b>	<b>15</b>



**Nota 32****Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone członkom zarządu i organów nadzorczych Spółek Grupy**

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
Wynagrodzenie Zarządu	3 128 436,00	819 096,00
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	-	-
<b>RAZEM</b>	<b><u>3 128 436,00</u></b>	<b><u>819 096,00</u></b>

**Nota 33**

**Pożyczki i świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych Spółek Grupy**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Spółki Grupy nie udzieliły pożyczek i nie udzieliły świadczeń członkom zarządu i organów nadzorczych.

**Nota 34**

**Transakcje z członkami zarządu i organami nadzorczymi i ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia lub związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub Spółek, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami) lub wspólnikami**

Spółki Grupy nie dokonywały transakcji z członkami zarządu i organami nadzorczymi i ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia lub związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub Spółek, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami) lub wspólnikami.

**Nota 35**

**Kursy przyjęte do wyceny poszczególnych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych**

<b>Waluta</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Euro	4,6899	4,5994

**Nota 36****Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzenie doradców podatkowych**

	<u>01.01.2022 - 31.12.2022</u>	<u>01.01.2021 - 31.12.2021</u>
a) skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15 000,00	10 000,00
b) inne usługi atestacyjne	-	-
c) usługi doradztwa podatkowego	-	-
d) pozostałe usługi	-	-
<b>RAZEM</b>	<u>15 000,00</u>	<u>10 000,00</u>

**Nota 37**

Wykaz spółek, w których jednostka dominująca Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. posiada udziały w kapitale:

Nazwa Spółki	Siedziba Spółki	Wartość nominalna 1 udziału (zł)	Wartość udziałów (zł)	% udziałów	Zysk / (strata) netto za rok 2022 (zł)
FPP Powsin Sp. z o.o.	Warszawa, Al.Jerozolimskie 94	50,00	5 050 000,00	100%	9 295 262

**Nota 38**

Nazwa i siedziba jednostki dominującej w Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupa kapitałowa Fadesa Polnord Polska jest konsolidowana przez Martinsa - Fadesa S.A. z siedzibą w Hiszpanii, Madryt, Pº de la Castellana, 93. 2ª planta oraz POLNORD S.A. z siedzibą w Polsce, Warszawa, ul. Adama Branickiego 15.

Nazwa Spółki	Siedziba Spółki	Wartość kapitału	% udziałów
POLNORD S.A.	Polska, Warszawa, ul. Adama Branickiego 15	12 250 000,00	49%
Martinsa - Fadesa S.A.	Hiszpania, Madryt, Pº de la Castellana, 93. 2ª planta	12 750 000,00	51%
			100%

Kapitał wykazany jest w wartości nominalnej wynikającej z wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał został w całości opłacony.

Wartość nominalna 1 udziału wynosi 50,00zł.

**Nota 39**

**Ujmowanie instrumentów finansowych w jednostce dominującej Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.**

Na dzień 31.12.2022r. Grupa Kapitałowa nie posiada instrumentów finansowych.

**Nota 40**

**Wartość firmy lub ujemną wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym osobno, ze wskazaniem sposobu ich ustalenia oraz wysokości dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości oraz korekt z tytułu sprzedaży części udziałów, do których była ona przypisana.**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Spółki Grupy nie wykazywały wartości firmy ani ujemnej wartości firmy dla jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

**Nota 41**

**Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły w trakcie roku i po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu.**

W Grupie Kapitałowej nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu.

Spółka FPP Powsin Sp. z o.o. oraz jej jedyny udziałowiec Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. planują dokonać połączenia trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych tj. poprzez przeniesienie całości majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą (połączenie przez przejęcie). Poza planowanym połączeniem po dniu bilansowym nie miały miejsca żadne istotne dla działalności Spółki wydarzenia.

**Nota 42**

**Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.**

W Grupie Kapitałowej nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Nota 43**

**Informacje o połączeniach jednostek powiązanych za okres sporządzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.**

Z dniem 19.05.2022 r. nastąpiło połączenie spółki Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) ze spółką Osiedle Innova Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Spółka Przejmowana), adres: Aleje Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie pod numerem KRS 0000304163. Połączenie nastąpiło poprzez przejęcie przez Spółkę Przejmującą Spółki Przejmowanej. Połączenie Spółek zostało dokonane w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych tj. poprzez przeniesienie całości majątku Osiedle Innova Sp. z o.o. na Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. (połączenie przez przejęcie).

Z dniem 26.07.2022 r. nastąpiło połączenie spółki Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) ze spółką FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Spółka Przejmowana), adres: Aleje Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie pod numerem KRS 0000434552. Połączenie nastąpiło poprzez przejęcie przez Spółkę Przejmującą Spółki Przejmowanej.

Połączenie Spółek zostało dokonane w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych tj. poprzez przeniesienie całości majątku FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o. na Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. (połączenie przez przejęcie).

Z dniem połączenia Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.

**Nota 44**

**Informacja o kontynuowaniu działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności.

**Nota 45**

**Informacja o zawarciu umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku jednostki powiązane nie zawarły umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej.

**Nota 46**

**Informacja o ujawnieniach**

Poza ujawnieniami w niniejszym sprawozdaniu ujawnienia wymagane przez Ustawę o Rachunkowości nie dotyczą Grupy Fadesa Polnord Polska lub nie występowały w roku 2022 ani w roku 2021.