

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development S.A.

ZA ROK 2023

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki:

Nazwa:	**BBI Development S.A. (dalej: Spółka)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa**
Kraj rejestracji:	**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	

- Działalność holdingów finansowych
- Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych
- Pozostała finansowa działalność usługowa
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi

Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222
Numer KRS:	0000033065

II. Czas trwania Jednostki:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku dla rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. Skład organów Jednostki według stanu na dzień 31.12.2023 r.:

Zarząd:

Michał Skotnicki	- Prezes Zarządu
Rafał Szczepański	- Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	- Członek Zarządu
Krzysztof Tyszkiewicz	- Członek Zarządu

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Matusiak	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Artur Lebiedziński	- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (*)
Karol Żbikowski	- Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Napiórkowski	- Członek Rady Nadzorczej
Leszek Nowina-Witkowski	- Członek Rady Nadzorczej (**)

Zmiany w składzie organów zarządzających Spółki:

(*) w dniu 29 marca 2023 p. Artur Lebiedziński został wybrany na Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w marcu 2024 zrezygnował z zasiadania w RN
(**) w dniu 27 czerwca 2023 p. Leszek Nowina-Witkowski został powołany na Członka Rady Nadzorczej, z mocą od 1 lipca 2023

Poza powyżej opisanymi - w prezentowanym okresie nie nastąpiły inne zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

V. Firma audytorska:

Grant Thornton Polska prosta spółka akcyjna
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E
61-131 Poznań

VI. Prawnicy (wybrane kancelarie):

Kancelaria Adwokacka Włodzimierz Bendza
Hogan Lovells (Warszawa) LLP Oddział w Polsce

VII. Banki:

mBank S.A.

VIII. Notowania na rynku regulowanym:

1.	**Informacje ogólne:**	
	Giełda:	**Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.** ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
	Symbol na GPW:	BBD
	Sektor na GPW:	Deweloperzy
2.	**System depozytowo – rozliczeniowy:**	**Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)** ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
3.	**Kontakty z inwestorami:**	**CC Group Sp. z o.o.** ul. Zielna 41/43, 00-108 Warszawa WWW.ccgroup.com.pl

IX. Oświadczenie Zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 r, poz. 757), Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkowa i finansowa Spółki oraz jej wynik finansowy.

Zarząd oświadcza także, że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że firma audytorska, dokonująca badania rocznego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, przeprowadzający to badanie, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/IX/2022 z dnia 20 czerwca 2022 w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta

X. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 26 kwietnia 2024 roku.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development S.A.

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat	nota	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2023	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2022
Przychody operacyjne, w tym:	1,2	**6 846**	**3 904**
Przychody ze sprzedaży usług		6 846	3 904
Koszt własny sprzedaży	2,3	**-576**	**-597**
Wynik brutto na sprzedaży		**6 270**	**3 307**
Koszty sprzedaży	2,3	0	0
Koszty ogólnego zarządu	2,3	-5 075	-5 950
Pozostałe przychody operacyjne	4	7	10
Pozostałe koszty operacyjne	4	-160	-623
Wynik na działalności operacyjnej		***1 042***	***-3 256***
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	5	2 855	1 679
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	5	*4 960*	*2 499*
Przychody finansowe	5	7 525	373
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	5	0	-20
Koszty finansowe	5	-26 195	-9 037
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		***-9 813***	***-7 762***
Podatek dochodowy	6	698	-46
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		***-9 115***	***-7 808***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7		
Zysk (strata) netto		***-9 115***	***-7 808***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,91	-0,77
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,91	-0,77
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,91	-0,77
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,91	-0,77
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		**0,00**	**0,00**

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2023	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2022
Zysk (strata) netto		***-9 115***	***-7 808***
Inne dochody całkowite		0	0
Suma dochodów całkowitych	10,11	***-9 115***	***-7 808***

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	nota	stan na 31.12.2023 r.	stan na 31.12.2022 r.
Aktywa trwałe		**156 008**	**147 501**
Rzeczowe aktywa trwałe	12	795	1 146
Wartości niematerialne	13	352	365
Nieruchomości inwestycyjne	14	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	15	102 204	119 880
Pozostałe aktywa finansowe	17	52 475	25 928
Aktywa obrotowe		**4 873**	**32 859**
Zapasy	18	0	0
Należności handlowe	19	1 643	971
Pozostałe należności	20	563	842
Pozostałe aktywa finansowe	17	263	24 250
Rozliczenia międzyokresowe	21	773	558
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	1 631	6 238
AKTYWA RAZEM		**160 881**	**180 360**

PASYWA	nota	stan na 31.12.2023 r.	stan na 31.12.2022 r.
Kapitał własny		**93 914**	**103 246**
Kapitał zakładowy	23	**50 668**	**50 668**
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	24,26	0	0
Akcje własne	25,26	-339	-122
Pozostały kapitał zapasowy	26	46 880	54 688
Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	26	5 820	5 820
Niepodzielony wynik finansowy	27	0	0
Wynik finansowy bieżącego okresu		-9 115	-7 808
Zobowiązanie długoterminowe		**49 803**	**3 059**
Kredyty i pożyczki	28	10 984	0
Wyemitowane obligacje długoterminowe	29	36 814	0
Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	35	581	937
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	1 424	2 122
Zobowiązania krótkoterminowe		**17 164**	**74 055**
Kredyty i pożyczki	28	13 192	28 985
Wyemitowane obligacje krótkoterminowe oraz krótkoterminowa część wyemitowanych obligacji długoterminowych	29	1 898	42 176
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	35	287	464
Zobowiązania handlowe	31	416	457
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe zobowiązania	32	1 235	1 202
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	36	0	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	37	94	101
Pozostałe rezerwy	38	42	670
PASYWA RAZEM		**160 881**	**180 360**

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych (*)	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2023 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2023	**50 668**	**0**	**54 688**	**5 698**	**0**	**-7 808**	**103 246**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**50 668**	**0**	**54 688**	**5 698**	**0**	**-7 808**	**103 246**
Umorzenie akcji własnych							0
Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych				-217			-217
Korekta zaokrągleń							0
Podział zysku / pokrycie straty netto			-7 808			7 808	0
Zysk (strata) netto						-9 115	-9 115
Kapitał własny na dzień 31.12.2023 r.	**50 668**	**0**	**46 880**	**5 481**	**0**	**-9 115**	**93 914**
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2022 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2022	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-8 512**	**111 187**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Kapitał własny po korektach	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**0**	**-8 512**	**111 187**
Umorzenie akcji własnych	-278		278				0
Przeniesienia na pods. uchwał Walnego Zgromadzenia - zakup akcji własnych				-133			-133
Korekta zaokrągleń							0
Podział zysku / pokrycie straty netto			-8 512			8 512	0
Zysk (strata) netto						-7 808	-7 808
Kapitał własny na dzień 31.12.2022 r.	**50 668**	**0**	**54 688**	**5 698**	**0**	**-7 808**	**103 246**

(*) Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych jest już skorygowany o akcje własne nabyte do dnia bilansowego.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, metoda bezpośrednia

	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2023	za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2022
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wypłata wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-1 530	-1 732
Otrzymane należności	7 740	5 353
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielone pożyczki	-185	0
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	3 220	4 495
Przepływy netto z tyt. VAT	-635	-140
Eksploatacja i wynajem powierzchni biurowej niestanowiący leasingu	-612	-570
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-724	-1 534
Pozostałe przepływy	-3 604	-2 818
Gotówka z działalności operacyjnej	**3 670**	**3 054**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**3 670**	**3 054**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**21 517**	**9 700**
Zbycie aktywów finansowych (zwrot wkładów)	3 444	9 700
Otrzymane dywidendy	2 855	0
Inne wpływy inwestycyjne	15 218	0
Wydatki	**13 767**	**1 890**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	14
Wydatki na aktywa finansowe	13 767	1 876
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**7 750**	**7 810**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**38 750**	**28 500**
Kredyty i pożyczki	1 750	15 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	37 000	13 500
Wydatki	**54 777**	**38 934**
Nabycie udziałów (akcji) własnych	217	133
Spłaty kredytów i pożyczek	6 700	18 187
Wykup dłużnych papierów wartościowych	39 830	15 000
Płatnośś z tyt. leasingu	451	422
Odsetki	6 915	4 894
Inne wydatki finansowe	664	298
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-16 027**	**-10 434**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-4 607**	**430**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-4 607	430
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	-44
F. Środki pieniężne na początek okresu	**6 238**	**5 808**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**1 631**	**6 238**

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej „MSSF UE".

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając roczne sprawozdanie finansowe za rok 2023 Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2022, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2023 roku. W 2023 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2023 r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 lub później:

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2023 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Spółki:

a) Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia"
Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastąpił dotychczasowy MSSF 4. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.
Nowy standard nie wpłynął na sprawozdania finansowe Spółki, ponieważ umowy, które zawiera nie spełniają definicji umów ubezpieczeniowych.

b) Zmiana do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia"
Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie wpłynęła na sprawozdania finansowe Spółki.

c) Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych"
Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandaryzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych będzie uznana za istotną informację.
Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdania finansowe Spółki.

d) Zmiana MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów"
Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: *Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny*. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdania finansowe Spółki.

e) Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy"
Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwę na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdania finansowe Spółki.

f) Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy"

Zmiana wprowadza tymczasowe zwolnienie z ujmowania podatku odroczonego wynikającego z wdrożenia międzynarodowej reformy podatkowej (Filar II) i obowiązek wprowadzenia dodatkowych ujawnień z tym związanych. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdania finansowe Spółki.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku i ich wpływ na sprawozdanie Spółki

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2023 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

g) Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

W związku z tym, że Spółka stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

h) Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
Zmiana doprecyzowuje, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Jednostka powinna natomiast ujawnić informacje o tych kowenantach w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.
Spółka szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

i) Zmiana do MSSF 16 „Leasing”
Zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Spółka szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie zawiera transakcji, których dotyczy zmiana.

j) Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 “Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji”
Zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami, w tym ich warunki, kwoty tych zobowiązań, terminy płatności i informacje o ryzyku płynności. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Spółka szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie zawiera umów, których dotyczą zmiany.

k) Zmiana do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”
Zmiana wyjaśnia, w jaki sposób jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymienialna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymienialności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymienialności waluty. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później.
Spółka szacuje, że zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Spółka zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 31.12.2023 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za 2023 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

Emitent nie prowadzi działalności inwestycyjnej na terenach Ukrainy, Białorusi ani Rosji i nie jest bezpośrednio narażony na skutki działań wojennych ani sankcji gospodarczych. Tym samym Zarząd Emitenta ocenia, iż wojna w Ukrainie nie ma bezpośredniego, istotnego wpływu na działalność Emitenta i osiągane przez niego wyniki finansowe. Niemniej Zarząd Emitenta bierze pod uwagę, iż wojna w Ukrainie może mieć potencjalne, negatywne skutki pośrednie na otoczenie rynkowe Emitenta chociażby w takich sferach jak: dostępność i koszt pozyskiwanego finansowania, wzrost kosztów budowy i materiałów budowlanych, a dodatkowo, w ocenie Emitenta, w perspektywie dalszego okresu, może mieć potencjalny wpływ na wyniki finansowe w zakresie harmonogramu sprzedaży zakończonych projektów Emitenta (na opóźnianie planowanych transakcji na terytorium Polski i realizowanych w Polsce inwestycji nieruchomościowych).
.

III. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz wybranych kategorii aktywów finansowych, które zostały wycenione według wartości godziwej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN

Prezentacja sprawozdań z uwzględnieniem segmentów działalności

Spółka nie prezentuje jednostkowych sprawozdań finansowych w podziale na segmenty działalności. Segmenty są zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej wchodzącym w skład jednego raportu finansowego.

Przychody i koszty działalności operacyjnej

Przychody z umów z klientami
Spółka ujmuje przychody w taki sposób, aby odzwierciedlić realizację usług na rzecz klienta w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego spółka jest uprawniona w zamian za świadczenie usług zgodnie z zawartymi umowami.
Przychody są rozpoznawane w momencie spełnienia lub w trakcie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składników aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów.

Przychody z inwestycji w spółki celowe
Każdy projekt deweloperski jest realizowany w ramach specjalnie dla tego celu utworzonej odrębnej spółki celowej. Podstawowym źródłem przychodów Spółki wynikającym z działalności holdingu finansowego będą zatem dywidendy oraz przychody ze sprzedaży akcji lub wypłaty z majątku spółek celowych. Generowane na poziomie spółki celowej przychody i odpowiadające im koszty działalności deweloperskiej są ujmowane w momencie przekazania znaczącej części ryzyk i korzyści wynikającej z prawa własności do towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodu można wycenić w wiarygodny sposób.

Odsetki
Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Podatki dochodowe – podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy

Podatki dochodowe - podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej

wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

- Odpisy na utratę wartości aktywów finansowych nie są podstawą do utworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego tak długo jak nie jest wysoce prawdopodobne, że odpis zostanie rozliczony podczas transakcji.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy jest ujmowany w rachunku zysków i strat z wyjątkiem podatku dochodowego dotyczącego pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym oraz pozycji ujmowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (innych niż wykazanych w rachunku zysków i strat)

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący w typowych przypadkach:

Typ	**Okres**
Urządzenia biurowe oraz pozostałe środki trwałe	3-5 lat
Środki transportu	5 lat
Komputery	2-4 lata
Inwestycje w obcych środkach trwałych	10 lat

Środki trwałe o niskiej wartości jednostkowej, tj. poniżej 3.500 zł odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych będących w toku budowy lub montażu innych niż nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac badawczych i rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

Oprogramowanie jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania, nie przekraczający pięciu lat.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź leasingobiorcą w leasingu jest Spółka i które służą do osiągania korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Spółka kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Leasing

Spółka jako leasingobiorca

Dla każdej umowy zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później Spółka podejmuje decyzję, czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Spółce,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Spółka ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.
Spółka amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.
Na dzień rozpoczęcia Spółka wycenia zobowiązanie z tytułu leasing w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.
Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.
W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.
Spółka stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Okres leasingu
Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Spółka szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Spółka skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Spółka uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Spółki,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Spółka sprawuje kontrolę, Przez sprawowanie kontroli rozumie się możliwość wywierania wpływu na wysokość wyników finansowych jednostki zależnej przy jednoczesnym podleganiu ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiadaniu prawa do zmiennych wyników finansowych tej jednostki. Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które Spółka wywiera znaczny wpływ, lecz nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach zależnych praz w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w wysokości historycznej ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Spółka staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot.
Spółka wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie przestało istnieć, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Spółka wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Spółka wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Spółka klasyfikuje z podziałem na:

a) aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
b) aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
c) aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
d) instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Spółka dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka zalicza:
a) pożyczki,
b) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
c) dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe w pozycjach: „Należności handlowe", „Pozostałe należności" oraz „Pozostałe aktywa finansowe". Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Przychody z tytułu odsetek ustalanych metodą efektywnej stopy procentowej Spółka ujmuje w wyniku w odrębnej pozycji.

Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Spółka ujmuje w wyniku w pozycji „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych". Zyski i straty powstałe w związku z wyłączeniem aktywów należących do tej kategorii ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółka ujmuje w wyniku w pozycji „Zysk (strata) z zaprzestania ujmowania aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie". Pozostałe zyski i straty z aktywów finansowych ujmowane w wyniku, w tym różnice kursowe, prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.
W okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii wyceny.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Spółka zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

a) wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe", za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
b) akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
c) jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe" lub „Koszty finansowe". Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu do których w momencie początkowego ujęcia Spółka dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Spółka dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.
W tej kategorii Spółka ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe".
Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych" po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

a) Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności Spółka stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.

b) W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Spółka zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu.

Spółka przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 60 dni.

Spółka przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 180 dni.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

a) Kredyty i pożyczki
b) Pozostałe zobowiązania finansowe,
c) Zobowiązania handlowe
d) Pozostałe zobowiązania

Na dzień nabycia Spółka wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie, lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy oraz inwestycje w jednostki uczestnictwa pieniężnych funduszy inwestycyjnych spełniających kryterium wysokiej płynności.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Kapitały własne

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy Spółki. Akcje Spółki nabyte i zatrzymane przez Spółkę pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są aktywowane jako element ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, o ile istnieje prawdopodobieństwo, że w przyszłości przyniosą one korzyści ekonomiczne.

Wypłata dywidend.

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna"). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto. Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.
Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

IV. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Profesjonalny osąd i niepewność szacunków

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec niektórych zagadnień największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, ma profesjonalny osąd kierownictwa. Jak zawsze w przypadku oszacowań i osądów, może to oznaczać ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i pasywów w trakcie kolejnego roku finansowego lub okresów późniejszych. Zagadnienia, w których niepewność wynikająca z szacunków występuje w największym stopniu, są opisane poniżej

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Na podstawie dostępnych przesłanek Spółka przeprowadziła testy na utratę wartości udziałów w wybranych spółkach zależnych i stowarzyszonych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez wewnętrznych ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Spółkę i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów Spółka rozpoznała utratę wartości i ujęła w sprawozdaniu finansowym odpis na utratę wartości udziałów w jednej ze spółek zależnych.

Ustalenie wysokości oczekiwanych strat kredytowych

Spółka przeprowadziła ocenę zmiany ryzyka kredytowego w odniesieniu do poszczególnych instrumentów finansowych. Testy określające zmianę ryzyka niewykonania zobowiązania w oczekiwanym okresie życia instrumentu finansowego zostały przeprowadzone wewnętrznie z wykorzystaniem modeli przygotowanych przez Spółkę. Przy przeprowadzeniu powyższych testów wykorzystano dostępne dla Spółki i udokumentowane informację odnoszące się do poszczególnych instrumentów. Zmiana części użytych w modelach parametrów w odniesieniu do konkretnych instrumentów finansowych może w istotny sposób wpłynąć na otrzymane i rozpoznane wyniki.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Wycena wybranych instrumentów finansowych do wartości godziwej

W przypadku braku aktywnego rynku lub istotnych danych obserwowalnych Spółka stosuje indywidualnie skonstruowane modele ekonomiczne stworzone dla potrzeb wyceny wybranych instrumentów finansowych, w tym w szczególności do wyceny akcji i udziałów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Modele wykorzystywane są w taki sposób, aby zagwarantować ciągłość i porównywalność wyników, zawierają jednak szereg parametrów bazujących na subiektywnych osądach które mogą się zmieniać zależnie sytuacji makroekonomicznej lub oceny specyficznego rynku zbytu.

V. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości poza zmianami wynikającymi z zastosowania nowych standardów MSSF.

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Spółki prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Działalność kontynuowana		
Przychody z umów z klientami	6 846	3 904
SUMA przychodów ze sprzedaży	**6 846**	**3 904**
Pozostałe przychody operacyjne	7	10
Przychody z udziału w spółkach zależnych	2 855	1 679
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	4 960	2 499
Pozostałe przychody finansowe	7 525	373
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	**22 193**	**8 465**
Przychody z działalnosci zaniechanej	**0**	**0**
SUMA przychodów ogółem	**22 193**	**8 465**

Poniższe zestawienie prezentuje przychody z umówi z klientami w podziale na kategorie. Przychody są rozpoznawana na podstawie faktur wystawionych miesięcznie lub kwartalnie na stawki określone w umowach.

Przychody z umów z klientami - wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Przychody z tytułu usług zarządzania projektami deweloperskimi	6 223	2 545
Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich	147	764
Przychody z tytułu usług administracyjnych	476	595
SUMA przychodów z umów z klietami	**6 846**	**3 904**

Powyższy podział na kategorie odzwierciedla czynniki ekonomiczne wpływające na sposób rozpoznania przychodów, charakter, kwotę wynagrodzenia oraz niepewność co do przychodów i przepływów pieniężnych.

Na przychody z umów z klientami dotyczące usług zarządzania projektami deweloperskimi składają się przychody z usług świadczonych na różnych etapach projektów inwestycyjnych takie jak wynagrodzenie za sporządzenie i aktualizację dokumentacji finansowej, wynagrodzenie za uczestnictwo kluczowego personelu w negocjacjach handlowych, koordynacja polityki marketingowej i public relations itp.

Przychody z tytułu wsparcia sprzedaży w projektach deweloperskich obejmują wynagrodzenie za koordynację polityki sprzedaży, udostępnienie kluczowego personelu, udostępnienie zasobów IT niezbędnych do prowadzenia procesu sprzedaży itp.

Pozostałe ujawnienia dotyczące umów z klientami, znaczących osądów i zmian tych osądów oraz składników aktywów będących wynikiem poniesienia kosztów doprowadzenia do zawarcia lub wykonania umowy z klientami.

Dla umów z których przychód jest rozpoznawany w momencie przekazania przyrzeczonego dobra lub usługi (czyli w momencie, kiedy klient uzyskuje kontrolę nad przekazywanym składnikiem aktywów) termin płatności jest zbliżony z momentem przekazania kontroli nad składnikiem aktywów. W wyniku czego Spółka nie rozpoznaje aktywa ani zobowiązania z tego typu umów, powstają jedynie należności handlowe.

W przypadku umów z których przychód jest rozpoznawalny w czasie w sytuacji, kiedy klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści ze świadczenia jednostki, sposób rozpoznawania przychodów jest zgodny z fakturowaniem i nie prowadzi do rozpoznawania aktywa i zobowiązania z tytułu umów. Spółka otrzymuje wynagrodzenie z tego typu umów po rozpoznaniu przychodów. Zastosowane uproszczenia nie powodują istotnych nieprawidłowości.

Spółka realizuje przede wszystkim umowy, których cena transakcyjna wynika bezpośrednio z umowy i nie zawiera elementu zmiennego.

Spółka dokonuje przypisania ceny transakcyjnej do poszczególnych części umowy, jeżeli umowa zawiera więcej niż jedno zobowiązanie do świadczenia usług (umowy złożone). W takich przypadkach Spółka bierze pod uwagę takie czynniki jak charakter dóbr i usług, ich

wzajemną zależność jeśli chodzi o możliwość ich dostarczenia (fazy projektu inwestycyjnego) oraz warunki wynagrodzenie (czy istnieje egzekwowalne prawo do wynagrodzenia za prac ze wszystkich rozpoczętych faz projektu na moment odstąpienia od umowy).

Spółka może ponosić koszty związane z wykonaniem umów. Koszty te Spółka ujmuje zgodnie ze standardem MSR 2 *Zapasy*. Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.

Nota 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Analiza segmentów działalności została zamieszczona w nocie nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Poniższa nota prezentuje koszty w układzie rodzajowym

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Amortyzacja	365	363
Zużycie materiałów i energii	252	272
Usługi obce	2 545	3 276
Podatki i opłaty	96	65
Wynagrodzenia	1 256	1 561
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	242	209
Pozostałe koszty operacyjne	895	801
Razem koszty operacyjne	**5 651**	**6 547**

Poniższa nota prezentuje podział kosztów usług obcych.

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Koszty najmu i eksploatacji niezakwalifikowane jako leasing	362	265
Usługi audytorskie	171	168
Usługi prawne i doradcze	781	1 647
Usługi księgowe	443	452
Telefon, Internet	85	81
Usługi PR / relacje z inwestorami	164	147
Pozostałe	539	516
Razem usługi obce	**2 545**	**3 276**

KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH UJĘTE W RZIS

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:		
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	**365**	**363**
Amortyzacja środków trwałych	352	350
Amortyzacja wartości niematerialnych	13	13
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Wynagrodzenia	1 256	1 561
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	242	209
Koszty świadczeń emerytalnych		
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia		
Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu i kadry kierowniczej		
Pozostałe świadczenia pracownicze		
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	**1 498**	**1 770**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	101	101
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	0	0
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	1 397	1 668

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Spisanie przedawnionych zobowiązań	1	5
Pozostałe	6	5
Razem	**7**	**10**

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zawiązanie rezerw na kary i roszczenia	0	600
Utrata wartości aktywów obrotowych	158	8
Przekazane darowizny	2	10
Pozostałe	0	5
Razem	**160**	**623**

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Przychody z odsetek od pożyczek	4 960	2 499
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek	3 548	0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość nabytych wierzytelności	3 969	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	373
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	2 855	1 679
Pozostałe	8	0
Razem	**15 340**	**4 551**

W styczniu 2023 roku Spółka nabywała wierzytelności wobec spółki zależnej Zlota 44 Sp. z o.o. Wierzytelności zostały wycenione w wartości należności pomniejszonych o odpis równy nadwyżce ponad cenę zakupu. W trakcie 2023 roku Spółka otrzymała szereg płatności stanowiących spłatę tych wierzytelności. Nadwyżka wpłat ponad cenę zakupu została rozpoznana jako rozwiązanie wcześniej utworzonego odpisu.

.

Koszty finansowe	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Koszty z tytułu odsetek	7 227	6 987
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	1 020	0
Odsetki od leasingu finansowego	51	72
Aktualizacja wartość inwestycji w jednostkach zależnych	17 339	0
Aktualizacja wartość inwestycji w pozostałe jednostki	555	1 978
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	0	20
Pozostałe	3	0
Razem	**26 195**	**9 057**

Poniższa tabela pokazuje pozycję „Straty z tytułu spodziewanych strat kredytowych” w podziale na poszczególne instrumenty finansowe

Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Serenus Sp. z o.o. - udzielone pożyczki	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp. k. - udzielone pożyczki	0	20
Razem	**0**	**20**

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

01.01.2023 - 31.12.2023	Nabyte wierzytelności	Pożyczki udzielone	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki zaciągnięte	Wyemitowane obligacje	Zobowiązania leasingowe	
Kategoria wg MSSF 9	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Razem wycena instrumentów finansowych**
Przychody/koszty z tytułu odsetek		4 960		-2 126	-5 101	-51	**-2 318**
Wycena do wartości godziwej			-555				**-555**
Utworzenie lub rozwiązanie odpisów aktualizujących	3 969	3 548					**7 517**
Razem zysk/strata	**3 969**	**8 508**	**-555**	**-2 126**	**-5 101**	**-51**	**4 644**

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

01.01.2022 - 31.12.2022	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki udzielone	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki zaciągnięte	Wyemitowane obligacje	Zobowiązania leasingowe	
Kategoria wg MSSF 9	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Razem wycena instrumentów finansowych**
Przychody/koszty z tytułu odsetek	0	2 499		-2474	-4513	-72	**-4560**
Wycena do wartości godziwej			-1 978				**-1978**
Utworzenie odpisów aktualizujących		-20					**-20**
Razem zysk/strata	**0**	**2 479**	**-1 978**	**-2 474**	**-4 513**	**-72**	**-6 558**

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2023 i 2022 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Bieżący podatek dochodowy	**0**	**0**
Dotyczący roku obrotowego	0	0
Korekty dotyczące lat ubiegłych	0	0
Odroczony podatek dochodowy	**698**	**-46**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	698	-46
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	**698**	**-46**

Wykazany w rachunku zysków i strat podatek odroczony stanowi różnicę między stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresów sprawozdawczych.

Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazanym w rachunku zysków i strat.

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zysk przed opodatkowaniem	**-9 813**	**-7 762**
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki	-1 864	-1 475
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu	-821	-916
Kosztów niestanowiących koszt. uzysk. przychodów	3 799	2 391
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	-1 114	0
Zmiana aktywa na podatek odroczony z tytułu ujemnych róznic przejściowych	-78	-436
Zmiana rezerwy na podatek odroczony z tytułu dodatnich różnic przejściowych	-620	482
Podatek dochodowy	**-698**	**46**
Zastosowana średnia stawka podatkowa	7,1%	-0,6%

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	2022-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2023-12-31
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	100	0	-6	94
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji i pożyczek	7 156	7 399	-6 954	7 601
Pozostałe rezerwy	70	156	-184	42
Suma ujemnych różnic przejściowych	**7 326**	**7 555**	**-7 144**	**7 737**
stawka podatkowa	19%	19%	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 392**	**1 435**	**-1 357**	**1 470**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego c.d.

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2022-12-31	zwiększenia	zmniejszenia	2023-12-31
Przeszacowanie aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie	6 515	2 282	0	8 797
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	11 980	2 443	-7 988	6 435
Suma dodatnich różnic przejściowych	**18 495**	**4 725**	**-7 988**	**15 232**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**3 514**	**898**	**-1 518**	**2 894**

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 470	1 392
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 894	3 514
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-1 424**	**-2 122**

Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie występuje.

Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.
Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Działalność kontynuowana i zaniechana

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:

Wyliczenie zysku na jedną akcje - założenia	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-9 115	-7 808
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	**-9 115**	**-7 808**
Efekt rozwodnienia - nie występuje	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**-9 115**	**-7 808**

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**10 064 980**	**10 123 856**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych - nie występuje		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**10 064 980**	**10 123 856**

Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję uwzględnia liczbę akcji własnych zakupionych w celu umorzenia.

Nota 9. DYWIDENDY ZAPROPONOWANE LUB UCHWALONE DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nie występują.

Nota 10. UJAWNIENIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje.

Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Własne	19	26
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	776	1 120
Razem	**795**	**1 146**

Rzeczowe aktywa trwałe, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań:

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2023 - 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2023	**0**	**3 269**	**28**	**154**	**98**	**0**	**3 549**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia środków trwałych			0	0	0	0	0
- zawartych umów leasingu		0					0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
- likwidacji			0	0	0	0	0
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2023	**0**	**3 269**	**28**	**154**	**98**	**0**	**3 549**
Umorzenie na dzień 01.01.2023	**0**	**2 149**	**17**	**154**	**83**	**0**	**2 403**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***345***	***2***	***0***	***4***	***0***	***351***
- amortyzacji		345	2	0	4		351
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
- likwidacji			0	0	0		0
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2023	**0**	**2 494**	**19**	**154**	**87**	**0**	**2 754**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023	**0**	**775**	**9**	**0**	**11**	**0**	**795**

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2022-31.12.2022 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2022	**0**	**3 269**	**17**	**154**	**98**	**0**	***3 538***
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***11***	***0***	***0***	***0***	***11***
- nabycia środków trwałych			11	0	0	0	11
- zawartych umów leasingu				0			0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
- likwidacji							0
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2022	**0**	**3 269**	**28**	**154**	**98**	**0**	**3 549**
Umorzenie na dzień 01.01.2022	**0**	**1 804**	**17**	**154**	**78**	**0**	***2 053***
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***345***	***0***	***0***	***5***	***0***	***350***
- amortyzacji		345	0	0	5		350
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
- likwidacji							
- inne							0
Umorzenie na dzień 31.12.2022	**0**	**2 149**	**17**	**154**	**83**	**0**	**2 403**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2022	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2022	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022	**0**	**1 120**	**11**	**0**	**15**	**0**	**1 146**

Środki trwałe w budowie

Nie występują

Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczyście

Nie występują

Prawa do użytkowania środków trwałych:

Środki trwałe	2023-12-31			2022-12-31		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości	3 269	2 494	775	3 269	2 149	1 120
Maszyny i urządzenia			0			0
Środki transportu			0			0
Pozostałe środki trwałe			0			0
Razem	**3 269**	**2 494**	**775**	**3 269**	**2 149**	**1 120**

Amortyzacja leasingowanych nieruchomości w 2023 i 2022 roku wyniosła 345 tys. zł rocznie. Pozostałe informacje dotyczące umów leasingu są ujawnione w nocie nr 35

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2023 – 31.12.2023 r. oraz 01.01.2022 – 31.12.2022

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2023-31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Inne[2]	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2023	**0**	**40**	**0**	**286**	**264**	**0**	**0**	**590**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia		0					0	0
- inne (rozponanie umowy najmu w ramach MSSF 16)	0						0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- likwidacji				0		0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2023	**0**	**40**	**0**	**286**	**264**	**0**	**0**	**590**
Umorzenie na dzień 01.01.2023	**0**	**0**	**0**	**225**	**0**	**0**	**0**	**225**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***13***	***0***	***0***	***0***	***13***
- amortyzacji	0	0	0	13	0	0	***0***	13
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2023	**0**	**0**	**0**	**238**	**0**	**0**	**0**	**238**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023	**0**	**40**	**0**	**48**	**264**	**0**	**0**	**352**

[1] Wytworzone we własnym zakresie

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Inne[2]	Wartości niematerialne w trakcie realizacji	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2022	**0**	**40**	**0**	**286**	**264**	**0**	**0**	**590**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- nabycia		0		0			0	0
- inne (rozponanie umowy najmu w ramach MSSF 16)	0						0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- likwidacji						0	0	0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2022	**0**	**40**	**0**	**286**	**264**	**0**	**0**	**590**
Umorzenie na dzień 01.01.2022	**0**	**0**	**0**	**212**	**0**	**0**	**0**	**212**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***13***	***0***	***0***	***0***	***13***
- amortyzacji	0	0	0	13	0	0	***0***	13
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- likwidacji	0	0	0		0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2022	**0**	**0**	**0**	**225**	**0**	**0**	**0**	**225**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2022	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2022	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022	**0**	**40**	**0**	**61**	**264**	**0**	**0**	**365**

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresach 01.01.2023 – 31.12.2023 r. oraz 01.01.2022 – 31.12.2022

Nie występują

Struktura własności

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Własne	352	365
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	0	0
Razem	**352**	**365**

Wartości niematerialne, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych

Nie występują

WARTOŚĆ FIRMY PRZEJĘTA W RAMACH POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Juvenes Sp. z o.o.	264	264
Wartość firmy (netto)	**264**	**264**

Zmiany stanu wartości firmy

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**264**	**264**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**264**	**264**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	**0**	**0**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**0**	**0**
Wartość firmy (netto)	**264**	**264**

Połączenia jednostek gospodarczych

W latach 2023 oraz 2022 nie wystąpiły transakcje połączenia z innymi jednostkami.

Nota 14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**182**	**182**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***0***
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	**182**	**182**

Wartość nieruchomości inwestycyjnej wykazanej powyżej została zweryfikowana z wartościami dostępnych na rynku i maksymalnie porównywalnych nieruchomościami.

Nota 15. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych wycenianych wg ceny nabycia

Udziały w jednostkach podporządkowanych	2023-12-31	2022-12-31
jednostek zależnych	102 204	119 880
jednostek stowarzyszonych	0	0
Razem	**102 204**	**119 880**

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Stan na początek okresu	**119 880**	**126 678**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***2 662***	***1 300***
- połączenia jednostek gospodarczych	0	0
- nabycie udziałów	562	0
- wymiana aktywów	0	0
- objęcia nowych akcji i udziałów	2 100	1 300
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***20 338***	***8 098***
- likwidacja jednostki zależnej	0	0
- obniżenie kapitału zakładowego	3 000	8 098
- odpis na utratę wartości inwestycji	17 338	0
Stan na koniec okresu	**102 204**	**119 880**

Utworzone w 2023 r. i 2022 r. odpisy na utratę wartości inwestycji w podziale na jednostki

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	17 338	0
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	0	0
Stan na koniec okresu	**17 338**	**0**

Utworzenie odpisu na utratę wartości inwestycji w Juvenes-Projekt Sp. z o.o. wynika z aktualizacji bazy zamówień przewidywanych do realizacji przez tę spółkę zależną i będących podstawą wyceny z zastosowaniem zdyskontowanych przepływów.

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2023 r.

Nazwa spółki, forma prawna	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	152	-84	68	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	101	-77	24	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	105		105	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	180		180	99,96%	99,96%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	4 281		4 281	99,98%	99,98%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	75 224	-3 083	72 141	99,99%	99,99%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	1 079		1 079	99,99%	99,99%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	14 500		14 500	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	19 520	-19 520	0	99,99%	99,99%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743	-18 174	8 569	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20	-20	0	100,00%	100,00%	pełna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	197	-139	58	100,00%	100,00%	pełna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. z o.o.	637		637	99,99%	99,99%	pełna
Złota 44 Sp. z o.o.	562		562	100,00%	100,00%	pełna
Razem inwestycje w jednostkach zależnych			**102 204**			

Nazwa spółki, forma prawna	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-3	33
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-19	53
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-5	23
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	15	2 114
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	-224	3 635
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	-686	71 036
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	-165	913
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	1 214	22 324
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	-3 617	-79 971
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	2 569	6 833
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	-30	-97
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	-1	53
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. z o.o.	-188	1 214
Złota 44 Sp. z o.o.	-3 639	29 872

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2022 r.

Nazwa spółki, forma prawna	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	152	-84	68	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	101	-77	24	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	105		105	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	180		180	99,96%	99,96%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	2 281		2 281	99,98%	99,98%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	75 124	-3 083	72 041	99,99%	99,99%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	1 079		1 079	99,99%	99,99%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	17 500		17 500	99,99%	99,99%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	19 520	-19 520	0	99,99%	99,99%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743	-836	25 907	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20	-20	0	100,00%	100,00%	pełna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	197	-139	58	100,00%	100,00%	pełna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. z o.o.	637		637	99,99%	99,99%	pełna
Razem inwestycje w jednostkach zależnych			**119 880**			

Nazwa spółki, forma prawna	Zysk / strata netto	Aktywa netto
Realty 2 Management Sp. z o.o.	-33	35
Realty 3 Management Sp. z o.o.	-3	22
Realty 4 Management Sp. z o.o.	-4	57
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 Sp.k.	-27	2 099
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 Sp.k.	-202	2 214
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k.	-676	71 466
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp.k.	-422	1 079
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	-1 203	21 122
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k.	-3 652	-76 369
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	2 855	7 118
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	38	-68
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	-4	54
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp. z o.o.	462	1 402

Udział we wspólnych przedsięwzięciach

Nie występują

Nota 16. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nota 17. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	2023-12-31	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	52 475	25 928
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Nabyte obligacje wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0	0
Akcie i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Razem	**52 475**	**25 928**

Inwestycje krótkoterminowe	2023-12-31	2022-12-31
Pożyczki udzielone, w tym:	263	23 250
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Akcie i udziały wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	1 000
Razem	**263**	**24 250**

Należności długoterminowe

Nie występują

Udzielone pożyczki

	2023-12-31	2022-12-31
Udzielone pożyczki, w tym:	118 692	118 680
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	65 954	69 502
Suma netto udzielonych pożyczek	**52 738**	**49 178**
- długoterminowe	52 475	25 928
- krótkoterminowe	263	23 250

Prezentacja utworzonych odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek na poszczególnych pożyczkobiorców

	2023-12-31	2022-12-31
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	65 415	65 415
Serenus Sp. z o.o.	539	4 087
Suma netto udzielonych pożyczek	**65 954**	**69 502**

Udzielone pożyczki, dane szczegółowe

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2023		**52 738**				
Serenus Sp. z o.o.	10 988	27 829	16,00%	6,53%	2026-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	21 346	24 646	3,125%	3,010%	2025-03-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	44 769	0	8%	8%	2024-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	58	3%	2,77%	2024-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	100	110	15%	14,31%	2024-12-31	brak
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 Sp.k	85	95	15%	14,20%	2024-12-31	
Wg stanu na dzień 31.12.2022		**49 171**				
Serenus Sp. z o.o.	6 220	23 250	10,00%	10,00%	2023-12-31	oświadczenie o poddaniu się egzekucji, przedwstępna umowa ustanowienia hipoteki oraz nieodwołalne pełnomocnictwo
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	22 581	25 872	3,125%	3,010%	2024-12-31	bez zabezpieczeń
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp.k	44 769	0	8%	8%	2023-12-31	brak
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	49	49	3%	3%	2024-12-31	brak

Zmiana stanu instrumentów finansowych zgodnie z klasyfikacją na dzień 31.12.2023 (MSSF 9)

01.01.2023 - 31.12.2023	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Pożyczki zaciągnięte	Wyemitowane obligacje
Kategoria wg MSSF 9	**aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**
Stan na początek okresu	**1 000**	**49 178**	**28 985**	**42 176**
Zwiększenia	***0***	***5 145***	***3 876***	***42 101***
Zakup aktywów / zaciągnięcie zobowiązań			1 750	
Udzielenie pożyczek		185		
Emisja obligacji				37 000
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		4 960	2 126	5 101
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS			0	
Zmniejszenia	***1 000***	***1 585***	***8 685***	***45 565***
Sprzedaż aktywów	445			
Spłata pożyczek udzielonych		3 220		
Spłata kredytów i pożyczek			7 829	
Odpisy z tytułu utraty wartości		-3 548		
Wykup obligacji i spłata odsetek				45 565
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	555	1 913	856	
Inne - potrącenia i kompensaty				
Stan na koniec okresu	**0**	**52 738**	**24 176**	**38 712**

Zmiana stanu instrumentów finansowych zgodnie z klasyfikacją na dzień 31.12.2022 (MSSF 9)

01.01.2022 - 31.12.2022	Akcje i udziały spółek innych niż zależne i stowarzyszone	Pożyczki udzielone	Pożyczki zaciągnięte	Wyemitowane obligacje
Kategoria wg MSSF 9	**aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**	**aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Wyceniane w zamortyzowanym koszcie**
Stan na początek okresu	**5 277**	**50 714**	**30 931**	**42 791**
Zwiększenia	***0***	***2 979***	***17 511***	***18 013***
Zakup aktywów / zaciągnięcie zobowiązań			15 000	
Udzielenie pożyczek				
Emisja obligacji				13 500
Odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		2 498	2 473	4 513
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS		481	38	
Inne – przejęcie aktywów / zobowiązań				
Zmniejszenia	***4 277***	***4 515***	***19 457***	***18 628***
Sprzedaż/wykup aktywów	2 299			
Spłata pożyczek udzielonych		4 495		
Spłata kredytów i pożyczek			19 381	
Odpisy z tytułu utraty wartości				
Wykup obligacji i spłata odsetek				18 628
Wycena bilansowa odniesiona w RZIS	1 978	20		
Inne – rozliczenia bezgotówkowe			76	
Stan na koniec okresu	**1 000**	**49 178**	**28 985**	**42 176**

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 18. ZAPASY

Nie występują

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Nie wystąpiła.

Nota 19. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Należności handlowe	**1 643**	**971**
- od jednostek powiązanych	1 314	690
- od pozostałych jednostek	329	281
Odpisy aktualizujące	0	0
Należności handlowe brutto	**1 643**	**971**

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14 lub 30-dniowy termin płatności.
Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Wiekowanie należności handlowych

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
2023-12-31	**1 643**	1 623	19	0	0	0	1
Wobec jednostek powiązanych	1 314	1 296	17	0	0	0	1
Wobec jednostek pozostałych	329	327	2	0	0	0	0
2022-12-31	**971**	840	116	15	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	690	561	114	15	0	0	0

Prezentacja kalkulacji potencjalnego odpisu na ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi

Prezentacja potencjalnych odpisów na ryzyko kredytowe dla należności handlowych	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
Macierz rezerw w %		0,50%	2%	3%	5%	10%	20%
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2023	**8**	8	0	0	0	0	0
Kwota odpisu na ryzyko kredytowe na dzień 31.12.2022	**6**	4	2	0	0	0	0

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów na nieściągalne należności. Dodatkowo spółka przeprowadziła okresową weryfikację parametrów stosowanych w ramach analizy ryzyka kredytowego, w szczególności przyjętych progów w macierzy rezerw. Spółka nie zidentyfikowała znaczących przesłanek wskazujących na konieczność modyfikacji tych parametrów.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych:

Nie występuje

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Nie występują

Nota 20. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Pozostałe należności, w tym:	**563**	**842**
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	13	57
- z tytułu dywidend	0	0
- z tytułu zwrotu wkładów od spółek osobowych	0	0
- zaliczki na dostawy	18	15
- z tytułu wpłat na zakup aktywów finansowych	509	760
- rozliczenia z pracownikami	0	0
- kaucje i wadia	0	0
- przejęte i sprzedane wierzytelności	0	0
- inne	23	10
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	**563**	**842**

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Pozostałe należności, w tym:	**563**	**842**
od jednostek powiązanych	509	760
od pozostałych jednostek	54	82
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe należności brutto	**563**	**842**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka kredytowego zgodnie z wymogami MSSF 9 nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów na nieściągalne należności

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Nota 21. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
- ubezpieczenia majątkowe	22	3
- ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	88	88
- nakłady na planowane projekty	230	363
- prowizja od emisji obligacji	361	42
- usługi prawnicze dotyczące lat przyszłych	29	10
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	43	52
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	**773**	**558**

Nota 22. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	**1 587**	**6 194**
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	1 494	191
środki w PLN na rachunkach prowadzonych w walutach	93	6 003
Inne środki pieniężne:	**32**	**32**
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	32	32
Inne aktywa pieniężne:	**12**	**12**
Środki w funduszu rynku pieniężnego	12	12
Razem	**1 631**	**6 238**

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Spółka wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
lokaty stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych	32	32
Razem	**32**	**32**

Struktura walutowa środków pieniężnych i ekwiwalentów

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w PLN	1 538	235
środki pieniężne i ich ekwiwalenty w innych walutach	93	6 003
Razem	**1 631**	**6 238**

Nota 23. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Liczba akcji w tys sztuk	10 134	10 134
Wartość nominalna akcji w PLN	5,00	5,00
Kapitał zakładowy	**50 668**	**50 668**

Kapitał zakładowy – znaczący akcjonariusze na dzień publikacji sprawozdania finansowego:

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Porozumienie akcjonariuszy, w tym:	3 612	35,64%	3 612	35,64%
Michał Skotnicki	1 090	10,75%	1 090	10,75%
Rafał Szczepański	1 082	10,68%	1 082	10,68%
Krzysztof Tyszkiewicz	1 047	10,33%	1 047	10,33%
Piotr Litwiński	393	3,88%	393	3,88%
Pozostali	2 910	28,71%	2 910	28,71%
Razem	**10 134**	**71,29%**	**10 134**	**71,29%**

Dodatkowo informacja na temat stanu posiadania akcji przez kadrę kierowniczą i członków Rady Nadzorczej Spółki jest zaprezentowana w „Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w nocie nr 26.

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2022 - 31.12.2022
Kapitał na początek okresu	**50 668**	**50 946**
Zwiekszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenia, z tytułu	***0***	***278***
Umorzenie skupionych akcji własnych	0	278
Kapitał na koniec okresu	**50 668**	**50 668**

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 5 zł PLN i zostały w pełni opłacone, żadna z serii akcji nie jest uprzywilejowana.

Nota 24. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

Na dzień 31.12.2023 kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej nie występuje

Nota 25. AKCJE WŁASNE

	2023-12-31	2022-12-31
Stan na początek okresu	**122**	**290**
zakupione w ciągu okresu	*217*	*133*
Rozliczenie umorzenia	*0*	*-301*
Stan na koniec okresu	**339**	**122**

Od 1 stycznia 2024 do dnia publikacji niniejszego raportu rocznego za 2023 r. Spółka nie nabyła akcji własnych

Nota 26. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	2023-12-31	2022-12-31
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	0	0
Kapitał zapasowy	46 880	54 688
RAZEM	**46 880**	**54 688**

Wyszczególnienie zmian (zmniejszenia ze znakiem ujemnym)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych (*)	Wynik finansowy bieżącego okresu	Łącznie kapitał własny Emitenta
Stan na 01.01.2023	**50 668**	**0**	**54 688**	**5 698**	**-7 808**	**103 246**
Nabycie akcji własnych w trakcie całego roku	0	0	0	-217	0	-217
Pokrycie straty netto za poprzedni rok	0	0	-7 808	0	7 808	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0		-9 115	-9 115
Stan na 31.12.2023	**50 668**	**0**	**46 880**	**5 481**	**-9 115**	**93 914**
Stan na 01.01.2022	**50 946**	**0**	**62 922**	**5 831**	**-8 512**	**111 187**
Umorzenie akcji własnych i obniżenie kapitału zakładowego oraz kapitału zapasowego o nadwyżkę kosztu zakupu nad wartością nominalną	-278	0	-23	0	0	-301
Skorygowanie kapitału zapasowego o kwotę wykorzystaną do zakupu umorzonych akcji własnych	0	0	301	0	0	301
Nabycie akcji własnych w trakcie całego roku	0	0	0	-133	0	-133
Pokrycie straty netto za poprzedni rok	0	0	-8 512	0	8 512	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0		-7 808	-7 808
Stan na 31.12.2022	**50 668**	**0**	**54 688**	**5 698**	**-7 808**	**103 246**

(*) Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych jest już skorygowany o akcje własne nabyte do dnia bilansowego.

Nota 27. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

Zarząd Spółki będzie rekomendował pokrycie straty netto wykazanej w sprawozdaniu finansowym za 2023 r. z pozostałego kapitału zapasowego

Nota 28. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Pożyczki	24 176	28 985
- od Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
- od podmiotów powiązanych	12 684	16 661
- od podmiotów niepowiązanych	11 492	12 324
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**24 176**	**28 985**
- długoterminowe	10 984	0
- krótkoterminowe	13 192	28 985

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	13 192	28 985
Kredyty i pożyczki długoterminowe:	10 984	0
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	10 984	0
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	0	0
- płatne powyżej 5 lat	0	0
Kredyty i pożyczki razem	**24 176**	**28 985**

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2023

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpie-czenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 700	n/d	(*)	brak
RM 4 Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA.	8 400	10 984	9,01%	2025-12-31	brak
C-Invest Sp. z o.o.	9 887	11 492	9,54%	2024-12-31	brak
RAZEM		**24 176**			

(*) spłata w ciągu 30 dni od daty otrzymania wezwania od pożyczkodawcy

Terminy spłaty są podane na podstawie ostatnich podpisanych i obowiązujących aneksów. Spółka nie traktuje zmiany terminu spłaty zaciągniętych pożyczek wynikającego z podpisanych aneksów jako naruszenia warunków umowy.

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2022

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpie-czenia
RM 3 Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k.	0	1 818	n/d	(*)	brak
RM 4 Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA.	13 350	14 843	10,26%	2023-12-31	brak
C-Invest Sp. z o.o.	10 665	12 324	9,57%	2023-12-31	brak
RAZEM		**28 985**			

(*) spłata w ciągu 30 dni od daty otrzymania wezwania od pożyczkodawcy

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2023		31.12.2022	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	x	12 684	x	16 661
EUR	2 643	11 492	2 628	12 324
Kredyty i pożyczki razem	**x**	**24 176**	**x**	**28 985**

Nota 29. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE – WYEMITOWANE OBLIGACJE

Obligacje

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Obligacje 1-roczne	0	14 255
Obligacje 2-letnie	38 712	15 190
Obligacje 3-letnie	0	12 731
Razem zobowiązania z tyt. dłużnych papierów wartościowych	**38 712**	**42 176**
- długoterminowe	36 815	0
- krótkoterminowe	1 898	42 176

Typ transakcji, emitent	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2023						**38 712**
Obligacje 3-letnie						
Obligacje 2-letnie	styczeń i luty 23	2025-02-22	37 000	WIBOR 6M + 7,75%	14,57%	38 712
Obligacje 1-roczne						
Wg stanu na dzień 31.12.2022						**42 176**
Obligacje 3-letnie	styczeń 20	2023-01-31	12 000	WIBOR 6M + 6,25%	8,52%	12 731
Obligacje 2-letnie	luty 21	2023-02-22	14 330	WIBOR 6M + 7,75%	10,79%	15 190
Obligacje 1-roczne	luty 22	2023-02-22	13 500	WIBOR 6M + 7,75%	13,73%	14 255

Obligacje przypadające do spłaty do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zostały wykupione ze środków pozyskanych z nowych emisji oraz ze środków własnych Spółki.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych

Nie występuje

Nota 30. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Nie występują

Nota 31. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Zobowiązania handlowe	**416**	**457**
Wobec jednostek powiązanych	111	0
Wobec jednostek pozostałych	305	457

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
2023-12-31	**416**	413	3	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	111	111	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	305	302	3	0	0	0	0
2022-12-31	**457**	270	187	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	457	270	187	0	0	0	0

Nota 32. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	**164**	**50**
Podatek VAT	113	0
Podatek dochodowy od osób fizycznych	11	9
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	40	41
Pozostałe		0
Pozostałe zobowiązania	**1 071**	**1 152**
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	0	1
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych - zaliczki otrzymane na poczet udziału w zysku oraz wpłaty wkładu	1 070	1 145
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	0	0
Inne zobowiązania	1	6
Bierne rozliczenia międzyokresowe	**0**	**0**
Razem inne zobowiązania	**1 235**	**1 202**

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
2023-12-31	**1 235**	1 235	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	1 070	1 070	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	165	165	0	0	0	0	0
2022-12-31	**1 202**	1 202	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	1 145	1 145	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	57	57	0	0	0	0	0

Nota 33. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Nie występują

Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują

Nota 34. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Spółka jest stroną zobowiązaną w ramach gwarancji bankowej udzielonej przez mBank S,A, Gwarancja dotyczy płatności za wynajmowaną powierzchnię biurową, kwota gwarancji: 59.089,69 Euro. Beneficjentem gwarancji jest Bletwood Investment Sp. z o.o. Zabezpieczeniem gwarancji jest kaucja (32.000 zł) oraz weksel

Nota 35. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego

Wyszczególnienie	31.12.2023		31.12.2022	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	319	287	517	464
W okresie od 1 do 5 lat	598	581	990	937
Powyżej 5 lat	0	0	0	0
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**917**	**868**	**1 507**	**1 401**
Przyszły koszt odsetkowy	49	**x**	106	**x**
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	**x**	**868**	**x**	**1 401**
krótkoterminowe	**x**	287	**x**	464
długoterminowe	**x**	581	**x**	937

Umowy leasingu na dzień 31.12.2023

Finansujący	Numer umowy	Wartość początkowa	Termin zakończenia umowy	Wartość zobowiązań na koniec okresu sprawozdaw-czego	Warunki przedłużenia umowy lub możliwość zakupu
Bletwood Investment Sp. z o.o.	aneks do umowy z 30.06.2015	1 838	2026-03-31	868	brak uregulowań

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów				Razem
	Nieruchomości	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	
prawo użytkowania powierzchni biurowej	775	0	0	0	775
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	**775**	**0**	**0**	**0**	**775**

Nota 36. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Dotacje	**0**	**0**
Przychody przyszłych okresów	**0**	**0**
Rozliczenie przychodów marketingowych	0	0
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	**0**	**0**
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	0	0

Nota 37. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	2023-12-31	2022-12-31
Rezerwy na pozostałe świadczenia - premie	94	101
Razem, w tym:	**94**	**101**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	94	101

Spółka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. Na dzień 31.12.2023 oraz na 31.12.2022 kwota ewentualnej rezerwy na odprawy emerytalne jest nieistotna.

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2023	**0**	**0**	**0**	**101**
Utworzenie rezerwy	0	0	0	0
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	7
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	0
Stan na 31.12.2023, w tym:	**0**	**0**	**0**	**94**
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	94
Stan na 01.01.2022	**0**	**0**	**0**	**101**
Utworzenie rezerwy	0	0	0	0
Koszty wypłaconych świadczeń	0	0	0	0
Rozwiązanie rezerwy	0	0	0	0
Stan na 31.12.2022, w tym:	**0**	**0**	**0**	**101**
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	101

Nota 38. POZOSTAŁE REZERWY

	2023-12-31	2022-12-31
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	0	0
Rezerwa na kary administracyjne	0	600
Pozostałe rezerwy	42	70
Razem, w tym:	**42**	**670**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	42	670

Nota 39. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Spółka należą obligacje kuponowe zmienno procentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz zaciągnięte pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów jest pozyskanie środków na działalność Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej. Spółka może posiadać także aktywa finansowe takiej jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe, jednostki uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego, traktowane analogicznie jak depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają w związku z prowadzoną przez Spółkę działalnością. Podstawowym ryzykiem rynkowym na jakie narażona jest Spółka jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Spółki. Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko stopy procentowej

Największy wpływ na wynik Spółki, mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej. Z uwagi na obowiązujące warunki emisji obligacji (oprocentowanie stałe w półrocznych okresach odsetkowych, ustalane na podstawie stawki WIBOR obowiązującej na określony dzień poprzedzający dany okres odsetkowy) na dzień 31 grudnia 2023 ryzyko zmiany (wzrostu) kosztów obsługi zadłużenia jest ograniczone do ostatniego okresu odsetkowego za okres od 22 sierpnia 2024 do 22 lutego 2025 w odniesieniu do już wyemitowanych obligacji. W celu oszacowania wpływu ewentualnego wzrostu kosztów obsługi zadłużenia emisji obligacji z 2023 Spółka przyjęła 16% wzrost stopy referencyjnej względem poziomu, dla którego wyliczone były odsetki za okres rozpoczynający się 22 lutego 2024 roku. Dla potrzeb poniższej analizy przyjęto wzrost stóp referencyjnych WIBOR z 5.86% do 6.80%. Efekt tej kalkulacji jest przedstawiony w tabeli poniżej.

Na dzień przeprowadzenia analizy tj. na 31.12.2023 Spółka nie miała w portfelu udzielonych ani zaciągniętych pożyczek ze zmienną stopą procentową, stąd też ekspozycja na ryzyko dotyczące aktywów finansowych i zobowiązań finansowych innych niż opisane powyżej wyemitowane obligacje w rozumieniu ryzyka zmiany stóp procentowych nie istnieje.

	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	2023-12-31		2022-12-31	
	+ 16% /- 16%		+ 70% /- 70%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:				
- udzielone pożyczki	0	0	0	0
- należności z tyt. dostaw i usług	0	0	0	0
- inne				
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym				
wyemitowane obligacje	-181	-181	-130	-130
otrzymane kredyty i pozyczki	0	0	0	0
zobowiązania handlowe i inne				

Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka wykazuje zobowiązania wynikające z zaciągniętych pożyczek w walucie Euro. W tabeli poniżej pokazano analizę wrażliwości na ryzyko walutowe w odniesieniu do zaciągniętych i udzielonych pożyczek oraz środków pieniężnych w Euro. Z uwagi na znaczne zwiększenie zmienności kursów walut obserwowane od początku 2022, a w szczególności od rozpoczęcia agresji zbrojnej na Ukrainę, Spółka utrzymała zastosowane po raz pierwszy w ubiegłym roku parametry analizy przyjmując 10% zakres zmiany kursu waluty względem kursu na dzień bilansowy.

	Wpływ na wynik finansowy brutto	**Wpływ na kapitał własny**	**Wpływ na wynik finansowy brutto**	**Wpływ na kapitał własny**
	2023-12-31		2022-12-31	
	EUR + 10%/- 10%		**EUR + 10%/- 10%**	
Aktywa finansowe - środki pieniężne na koncie bankowym	9	9	600	600
Aktywa finansowe - pożyczki udzielone wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	2 464	2 464	2 587	2 587
Zobowiązania finansowe - pożyczki otrzymane wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-1 149	-1 149	-1 233	-1 233

Ryzyko cen towarów

Spółka nie jest uzależniona od żadnego dostawcy jakiejkolwiek grupy towarów czy usług. W efekcie Spółka nie jest narażona na ryzyko zmiany ceny towarów w stopniu większym niż każdy przeciętny nabywca mający do dyspozycji swobodny wybór dostawców. Spółka zakłada, że obserwowana na rynku presja inflacyjna spowoduje w kolejnych okresach sprawozdawczych wzrost części kosztów bieżących (np. wynagrodzenia czy zużycie materiałów i energii).

Ryzyko kredytowe

Celem polityki zarządzania ryzykiem kredytowym jest minimalizacja ryzyk finansowych poprzez działania zapewniające, że pożyczkobiorcy są zawsze w stanie zapłacić należne kwoty.

Ryzyko kredytowe obejmuje ryzyko niewypłacalności dłużników Spółki lub niemożności wypełnienia przez nich swoich zobowiązań wobec Spółki. Ryzyko to związane jest z potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w postaci: niecałkowitej spłaty pożyczek, istotnego opóźnienia w spłacie pożyczek lub braku spłaty pożyczek.

Spółka finansuje niektóre przedsięwzięcia deweloperskie poprzez udzielanie pożyczek. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej pożyczkobiorców, wynikającej z efektywności i terminowości realizacji przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć developerskich może być brak możliwości wywiązania się pożyczkobiorcy z części lub całości zaciągniętych zobowiązań. Sytuacja taka może nastąpić np. w przypadku, gdy wpływy gotówkowe z przedsięwzięcia nie pokryją wszystkich zobowiązań, a BBID nie zabezpieczy należności wynikających z umów pożyczek lub realna wartość zabezpieczeń okaże się niższa od zobowiązań pożyczkobiorcy albo w przypadku zagrożenia upadłością lub upadłości pożyczkobiorcy. Opóźnienia w harmonogramie mogą także spowodować konieczność wydłużenia terminu spłaty pożyczki, co może oznaczać odroczenie w czasie lub rezygnację z zaangażowania w kolejne planowane przedsięwzięcia deweloperskie.

Pożyczkobiorcy Spółki, realizujący przedsięwzięcia developerskie, na skutek problemów z zarządzaniem inwestycjami, opóźnieniami w realizacji inwestycji w stosunku do ustalonych terminów spłaty kredytów bankowych, niemożności udzielenia wsparcia finansowego przez spółkę matkę lub wskutek innych niezależnych zdarzeń, mogą nie być w stanie sfinalizować inwestycji lub koszty realizacji inwestycji mogą istotnie wzrosnąć w stosunku do pierwotnie zakładanego budżetu. W konsekwencji pożyczkobiorcy mogą nie być w stanie wypełnić zaciągniętych zobowiązań pożyczkowych i kredytowych, a w skrajnym przypadku mogą ogłosić upadłość. W efekcie Spółka - jako podmiot finansujący inwestycje - może nie odzyskać części lub całości środków zaangażowanych w realizację przedsięwzięcia, w tym zainwestowanych w dany podmiot celowy. Może to negatywnie wpłynąć na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Spółki.

Należy zaznaczyć, iż Emitent udziela pożyczek (czy też obejmuje instrumenty finansowe), w przeważającej większości, wyłącznie spółkom celowym realizującym konkretne projekty deweloperskie, w których realizację jest bezpośrednio włączony (a w większości przypadków de facto sam je realizuje), w tym w dużej mierze spółkom kontrolowanym i stowarzyszonym. Emitent sprawuje efektywny nadzór korporacyjny nad zależnymi i stowarzyszonymi podmiotami celowymi oraz dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac oraz koszty inwestycji. W związku z powyższym Emitent jest w stanie oszacować, we wszystkich istotnych aspektach, stan i harmonogram projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę pożyczkobiorcę, a w konsekwencji oszacować prawdopodobieństwo i harmonogram uzyskiwanych wpływów pieniężnych i będący jego efektem poziom ryzyka kredytowego i na bieżąco je aktualizować.

W celu aktywnego zarządzania aktywami finansowymi jak również oszacowania potencjalnych strat kredytowych Emitent używa modeli (zbudowanych w oparciu ekspercką wiedzę Emitenta na temat projektów deweloperskich realizowanych przez konkretne spółki - pożyczkobiorców), zawierającego wszystkie oczekiwane przepływy pieniężne uwzględniające spodziewane braki i/lub opóźnienia w przepływach, które dyskontuje przy użyciu efektywnej stopy procentowej. Wartość oczekiwanej straty kredytowej na dany dzień bilansowy

stanowi różnicę pomiędzy wartością pożyczki brutto przed zastosowaniem powyższego modelu, a wartością brutto wynikającą z zdyskontowania przepływów pieniężnych skorygowanych o oczekiwane braki i/lub opóźnienia.

Dysponując szczegółową i aktualizowaną na bieżąco wiedzą na temat realizowanych przez pożyczkobiorców projektów deweloperskich i harmonogramów potencjalnych wpływów do pożyczkobiorców środków finansowych (pochodzących w szczególności ze sprzedaży wytworzonej powierzchni mieszkalnej lub komercyjnej, refinansowania się przez pożyczkobiorcę kredytem bankowym lub z innych źródeł), Emitent może na bieżąco szacować swoje ryzyko kredytowe. Wysokie prawdopodobieństwo wpływu środków do pożyczkobiorców przekłada się na niskie ryzyko kredytowe po stronie Emitenta. Zmiana warunków rynkowych, trudności w pozyskaniu finansowania, spadek wartości zbywczej prowadzonych przez pożyczkobiorców przedsięwzięć wskazuje na zwiększenie się ryzyka kredytowego dla Emitenta; w szczególności istotny spadek wartości posiadanych aktywów lub niemożność zrealizowania projektu deweloperskiego przez pożyczkobiorcę może wskazywać na ryzyko całkowitego lub częściowego niewykonania zobowiązania.

W konsekwencji powyższego, w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym może dojść do zmian warunków umów pożyczek (warunków emisji instrumentów finansowych), polegających na modyfikacji harmonogramu przepływów pieniężnych. Wówczas Emitent stosownie aktualizuje model na podstawie najbardziej aktualnych planowanych przepływów pieniężnych i oblicza wartość bilansową brutto zmodyfikowanej pożyczki w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową. Straty powstałe w wyniku takiej modyfikacji Emitent pokazuje jako straty z oczekiwanych strat kredytowych.

Spółka tworzy odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości, które odpowiadają szacunkowej wartości poniesionych i spodziewanych strat na udzielonych pożyczkach (MSSF 9 zmienia sposób ujmowania ryzyka kredytowego z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych). Aktywami finansowymi mogącymi narazić Spółkę na ryzyko finansowe są pożyczki i inne posiadane aktywa finansowe Szczegółowe dane dotyczące ryzyka kredytowego najbardziej istotnych aktywów finansowych są podane poniżej.

1. Pożyczki udzielone przez BBI Development SA spółce Serenus Sp z o.o. (wartość w jednostkowym bilansie na 31.12.2023 r. : 27.829 tys zł)

Serenus Sp z o.o. był właścicielem nieruchomości przy ulicy Rynek Nowego Miasta 7 (dawne kino „Wars"). Na podstawie porozumienia z dnia 4 marca 2011 roku (z późniejszymi zmianami), porozumienia dodatkowego z 30 lipca 2012 oraz listu intencyjnego z 12 lipca 2017 r., umowy przedwstępnej zamiany z 30 listopada 2020 r. i umowy przyrzeczonej zamiany z dnia 30 listopada 2021 r., Serenus pozyskał od Miasta Stołecznego Warszawa w drodze zamiany z dopłatą, nieruchomość położoną przy ulicy Długiej/Bohaterów Getta w Warszawie, na której to nieruchomości możliwa jest realizacja projektu deweloperskiego. Pozyskanie przedmiotowej nieruchomości przez Serenus, a dodatkowo – uzyskanie w listopadzie 2023 r. przez spółkę Serenus prawomocnego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego na pozyskanej nieruchomości, znacząco zmniejsza poziom ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego też Spółka nie zwiększyła utworzonego we wcześniejszych okresach odpisu na spodziewane straty kredytowe.

Na dzień 31 grudnia 2023 Spólka nie jest zobowiązana do udzielenia dalszych pożyczek dla Serenus Sp. z o.o.

2. Pożyczka udzielona przez BBI Development S.A. dla Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp. j. (dalej – CPK Sp. z o.o. Sp.j) (wartość w jednostkowym bilansie na 31.12.2023 r.: 24.646 tys zł)

Pożyczka została udzielona w celu sfinansowania projektu deweloperskiego realizowanego przez CPK Sp. z o.o. Sp.j (część biurowo - komercyjna projektu Centrum Praskie Koneser, w którym Spółka jest inwestorem wspólnie z Liebrecht & Wood). Spółka aktywnie monitoruje sposób wykorzystania udzielonej pożyczki oraz współzarządza sfinansowanym pożyczką projektem deweloperskim Centrum Praskie Koneser celem zapewnienia terminowego zwrotu pożyczek.

W trakcie 2023 roku nie stwierdzono powstania ryzyka kredytowego w odniesieniu do prezentowanej powyżej pożyczki, dlatego tez Spółka nie utworzyła odpisu na straty kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2023 Spółka nie jest zobowiązana do udzielenia dalszych pożyczek dla CPK Sp. z o.o. Sp.j.

.

Pożyczki udzielone i należności – wiekowanie

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	*Przeterminowanie w dniach*				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
2023-12-31							
Należności handlowe	***1 643***	*1 623*	*19*	*0*	*0*	*0*	*1*
odpisy aktualizujące	***0***	0					
Pozostałe należności	***563***	563					
odpisy aktualizujące	***0***	0					
Udzielone pożyczki	***118 692***	*118 692*					
odpisy aktualizujące	***-65 954***	-65 954					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***1 631***	1 631					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe	***0***	0					
odpisy aktualizujące							
2022-12-31							
Należności handlowe	***971***	*840*	*116*	*15*	*0*	*0*	*0*
odpisy aktualizujące	***0***						
Pozostałe należności	***842***	842					
odpisy aktualizujące	***0***						
Udzielone pożyczki	***118 680***	*118 680*					
odpisy aktualizujące	***-69 502***	-69 502					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	***6 238***	6 238					
odpisy aktualizujące							
Instrumenty pochodne							
odpisy aktualizujące							
Inne aktywa finansowe	***0***	0					
odpisy aktualizujące							

.

Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy modelu okresowego planowania płynności. Uwzględnia on terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.
Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania dłużnego, takich jak pożyczki, kredyty bankowe, obligacje i inne.

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania finansowe oraz wybrane aktywa w podziale na terminy zapadalności / przewidywane terminy uzyskania wpływów dla celów zarządzania płynnością Spółki wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 oraz na dzień 31 grudnia 2022. W zestawieniu uwzględniono też wpływy otrzymane po dniu bilansowym i wykorzystane do spłaty zobowiązań

	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
2023-12-31			
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	0	11 492	0
Pożyczki od jednostek zależnych (*)	530	670	11 484
Wyemitowane obligacje	1 898	0	37 000
Obligacje wyemitowane w 1 kw. 2024	0	0	0
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2024	0	0	0
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	119	200	598
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	651	0	1 000
- w tym od jednostek zależnych	0	0	1 000
Razem:	**3 198**	**12 362**	**50 082**
2022-12-31			
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	1 006	11 318	0
Pożyczki od jednostek zależnych (*)	371	4 797	11 493
Wyemitowane obligacje	42 015	0	0
Obligacje wyemitowane w 1 kw. 2023	0	0	37 000
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2023	0	0	0
Zobowiązania z tyt. umów leasingowych	129	388	990
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	514	1 145	0
- w tym wobec jednostek zależnych	0	1 145	**0**
Razem:	**44 035**	**17 648**	**49 483**

(*) Spółka ma możliwość zmiany formy rozliczenia zaciągniętej pożyczki na bezgotówkową oraz przesunięcia terminów spłaty pożyczek zaciągniętych od spółek zależnych

	do 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat
2023-12-31			
Należności handlowe i pozostałe	989	1 217	0
Należności z tytułu pożyczek	1 000	263	51 475
Środki pieniężne	1 631	0	0
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw. 2024	0	0	0
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2024	0	0	0
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW	0	0	72 141
Zwrot z posiadanych wierzytelności	0	2 000	0
Razem:	**3 620**	**3 480**	**123 616**
2022-12-31			
Należności handlowe i pozostałe	971	842	0
Należności z tytułu pożyczek	0	23 250	25 928
Środki pieniężne	6 238	0	0
Środki z emisji obligacji pozyskane w 1 kw. 2023	37 000	0	0
Pożyczki pozyskane w 1 kw. 2023	0	0	0
Inwestycje w spółkach konsolidowanych MPW	0	0	71 891
Zwrot z pozostałych instrumentów finansowych	0	999	0
Razem:	**44 209**	**25 091**	**97 819**

Nota 40. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	
Aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
-					
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**52 475**	**25 928**	**52 475**	**25 928**	
- pożyczki udzielone	52 475	25 928	52 475	25 928	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Aktywa finansowe krótkoterminowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	**0**	**1 000**	**0**	**1 000**	
- Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	0	1 000	0	1 000	wyceniane w wartości godziwej przez wynik
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	**263**	**23 250**	**263**	**23 250**	
- pożyczki udzielone	263	23 250	263	23 250	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**1 631**	**6 238**	**1 631**	**6 238**	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	1 619	6 226	1 619	6 226	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- środki w funduszu pieniężnym	12	12	12	12	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych wg MSSF 9
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	
Oprocentowane zobowiązania finansowe, w tym:	**62 889**	**71 161**	**62 889**	**71 161**	
- długoterminowe pożyczki	10 984	0	10 984	0	
- długoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	36 815	0	36 815	0	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	1 898	42 176	1 898	42 176	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- krótkoterminowe pożyczki	13 192	28 985	13 192	28 985	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania finansowe	**868**	**1 401**	**868**	**1 401**	
- zobowiązania z tytułu leasingu (bez podziału na termin spłaty)	868	1 401	868	1 401	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	**1 651**	**1 659**	1 651	1 659	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2023 roku ani na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Zabezpieczenie wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2023 roku ani na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Nota 41. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych (w szczególności zgodnych z wymogami wynikającymi z obowiązujących Spółkę umów z instytucjami finansującymi), które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.
Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany.

Spółka monitoruje stan kapitałów przy wykorzystaniu wskaźników:
- kapitały własne do zadłużenia finansowego
- kapitały własne do sumy bilansowej

Dla całkowitego zadłużenia finansowego Spółka wlicza wyemitowane obligacje, oprocentowane kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu.
Spółka dąży do tego, aby powyższe wskaźniki kształtowały się powyżej poziomu 66% dla kapitałów własnych do całkowitego zadłużenia oraz powyżej 30% dla kapitałów własnych do sumy bilansowej.

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki	24 176	28 985
Wyemitowane obligacje	38 712	42 176
Zobowiązania z tyt leasingu	868	1 401
Zadłużenie finansowe	**63 756**	**72 562**
Kapitał własny	93 914	103 246
Suma bilansowa	**160 881**	**180 360**
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	**147%**	**142%**
Kapitał własny do sumy bilansowej	58%	57%

W poniższej tabeli zaprezentowano dodatkowo wskaźniki wyliczone z uwzględnieniem wyłącznie zadłużenia wobec podmiotów zewnętrznych (obligatariuszy i leasingodawców) oraz sumy bilansowej skorygowanej (pomniejszonej) o pożyczki zaciągnięte w ramach Grupy Kapitałowej. W ocenie Zarządu tak wyliczone wskaźniki bardziej miarodajnie obrazują bieżącą kondycję finansową Spółki.

Wyszczególnienie	2023-12-31	2022-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki od stron niepowiązanych	11 492	12 324
Wyemitowane obligacje	38 712	42 176
Zobowiązania z tyt leasingu	868	1 401
Zadłużenie finansowe	**51 072**	**55 901**
Kapitał własny	93 914	103 246
Skorygowana suma bilansowa	**148 197**	**163 699**
Kapitał własny do zadłużenia finansowego	**184%**	**185%**
Kapitał własny do sumy bilansowej	63%	63%

Nota 42. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Na dzień 31.12.2023 nie jest uchwalony żaden program świadczeń pracowniczych

Nota 43. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Tabele na następnej stronie przedstawią łączne kwoty transakcji (innych niż zaciągnięte pożyczki) zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy oraz sald na koniec poszczególnych okresów obrotowych.

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Znaczący inwestor - nie występuje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależne:											0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 Sp.k.	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 4 Sp.k.	104	98	0	0	0	0	31	31	0	1	70	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	1	10	0	0	10	0	0	1	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	49	67	0	0	0	0	1	14	0	0	0	145
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	1 497	1 311	90	0	0	3	449	445	3	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 Sp.k.	1	7	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Realty 2 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	124	123	0	0	0	0	26	25	12	12	0	0
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	13	14	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	1	1	0	0	0	0	2	1	2	1	0	0
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	19	303	0	0	0	0	1	42	0	2	1 000	1 000
Projekt-Rybaki Łańsk Sp. z o.o. Sp. k.	13	14	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0
Złota 44 Sp. z o.o.	616	n/d	0	n/d	0	n/d	100	n/d		n/d	0	n/d
Jednostki stowarzyszone w których Emitent jest wspólnikiem (*):												
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o. Sp.j.	0	0	0	0	687	717	0	0	0	0	0	0
Centrum Praskie Koneser Sp. z o.o.	0	0	0	0	11	1	0	0	0	0	0	0
PW Sp. z o.o.	3 977	718	0	0	0	0	580	111	0	97	0	0
PW Sp. z o.o. Sp. jawna	35	18	0	0	0	0	5	0	1	0	0	0

(*) Pośrednio, poprzez inne spółki zależne

Poniższa tabela przedstawia koszty odsetkowe i zobowiązania Spółki wobec podmiotów powiązanych z tytułu zaciągniętych pożyczek na koniec poszczególnych okresów obrotowych.

Podmiot powiązany	Koszty z odsetek od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 Sp.k.	0	0	0	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 Sp.k.	0	0	1 700	1 818
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k.	0	0	0	0
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	5	12	0	0
Realty 4 Management Sp. z o.o. PD 7 SKA	1 091	1 324	10 984	14 843

Jednostka dominująca całej Grupy

Z uwagi na rozdrobnioną strukturę akcjonariatu nie występuje jednostka dominująca wobec Spółki.

Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę

Żaden pojedynczy podmiot nie wywiera znaczącego wpływu na Spółkę.

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jest podana w nocie nr 23.

Jednostki stowarzyszone, w których Spółka jest wspólnikiem

Na dzień 31 grudnia 2023 Spółka nie posiada bezpośrednio akcji/udziałów/wkładów w jednostkach stowarzyszonych.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych.

Pożyczka udzielona członkowi Zarządu i Rady Nadzorczej

Spółka nie udzielała pożyczek członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Spółka nie przeprowadzała transakcji z udziałem członków Zarządu lub Rady Nadzorczej. Informacje dotyczące transakcji zawartych między członkami Zarządu lub Rady Nadzorczej a innymi jednostkami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej zostały umieszczone w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej BBI Development S.A. w nocie nr 45

Nota 44. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	487	649
Nagrody jubileuszowe	0	0
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia długoterminowe	0	0
Razem	**487**	**649**

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Wynagrodzenia Członków Zarządu			
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	166	227
Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	104	120
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	125	227
Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	92	75
RAZEM		**487**	**649**
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (RN)			
Paweł Turno	Przewodniczący RN	59	54
Artur Lebiedziński	Z-ca Przewodniczącego RN (*)	53	48
Maciej Matusiak	Członek RN	56	48
Wojciech Napiórkowski	Członek RN	46	43
Leszek Nowina-Witkowski	Członek RN (**)	25	n/d
Karol Żbikowski	Członek RN	53	48
Tomasz Nowakowski	Członek RN	n/d	19
Maciej Radziwiłł	Z-ca Przewodniczącego RN	n/d	21

(*) pełnił funkcję Zastępcy Przewodniczącego RN od marca 2023, w marcu 2024 zrezygnował z zasiadania w RN
(**) członek RN od lipca 2023

Nota 45. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Zarząd	4	4
Administracja	4	4
Dział sprzedaży	1	1
Pion produkcji	0	0
Pozostali	1	1
Razem	**10**	**10**

Rotacja zatrudnienia

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Liczba pracowników przyjętych	0	3
Liczba pracowników zwolnionych	0	3
Razem	**0**	**0**

Nota 46. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku nie wystąpiły aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

Nota 47. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2023 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego postępowania sądowego.

Nota 48. ROZLICZENIA PODATKOWE

Na dzień 31 grudnia 2023 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie toczą się żadne kontrole podatkowe dotyczące Spółki

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.
Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku nie wystąpiła konieczność utworzenia rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Nota 49. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy.

Nota 50. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej.

- W dniu 13 marca 2024 r. wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Artura Lebiedzińskiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej

.

Nota 51. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nie występuje

Nota 52. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	**01.01.2023 - 31.12.2023**	**01.01.2022 - 31.12.2022**
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	93	93
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	75	72
RAZEM	**168**	**165**

Nota 53. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Poniższa nota prezentuje uzgodnienie przepływów pieniężnych i operacji niestanowiących przepływów pieniężnych dla poszczególnych grup zobowiązań finansowych.

01.01.2023 - 31.12.2023	Zaciągnięte pożyczki	Wyemitowane obligacje	Prowizje i inne koszty pozyskania kapitału	Zobowiązania leasingowe
Stan początek okresu	28 985	42 176	0	1 401
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	1 750	37 000	0	0
Spłata zobowiązań	-6 700	-39 830	0	-451
Spłata odsetek	-1 129	-5 735	0	-51
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, przejęcie pożyczek, kompensaty itp)	0	0	0	0
Naliczenie odsetek	2 126	5 101	0	51
Wpływ różnic kursowych	-856	0	0	-82
Stan na koniec okresu	**24 176**	**38 712**	**0**	**868**

01.01.2022 - 31.12.2022	Zaciągnięte pożyczki	Wyemitowane obligacje	Prowizje i inne koszty pozyskania kapitału	Zobowiązania leasingowe
Stan początek okresu	30 931	42 791	0	1 788
Przepływy pieniężne				
Zaciągnięcie zobowiązań - otrzymane wpłaty	15 000	13 500	0	0
Spłata zobowiązań	-18 187	-15 000	0	-422
Spłata odsetek	-1 194	-3 628	0	-72
Operacje nie stanowiące przepływów pieniężnych				
Rozpoznanie zobowiązań (leasing, przejęcie pożyczek)	-76	0	0	0
Naliczenie odsetek	2 473	4 513	0	72
Wpływ różnic kursowych	38	0	0	35
Stan na koniec okresu	**28 985**	**42 176**	**0**	**1 401**

Z uwagi na to że sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone jest metodą bezpośrednią, nie ma potrzeby udzielania dodatkowych wyjaśnień, poza tabelą zaprezentowaną powyżej. Struktura środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku jest pokazana w nocie nr 24.

Nota 54. KLASY AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

			Wartość godziwa określana w oparciu o:		
			ceny notowane na aktywnym rynku	istotne dane obserwowalne	istotne dane nieobserwowalne
Klasa aktywów / zobowiązań	**Data wyceny**	**Razem**	**Poziom 1**	**Poziom 2**	**Poziom 3**
Aktywa wycenione w wartości godziwej		**182**	**0**	**182**	**0**
Nieruchomości inwestycyjne:		**182**		**182**	
wynajmowane lokale mieszkalne	2023-12-31	182		182	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2023-12-31	0			0

Warszawa, dnia 26 kwietnia 2024 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

Piotr Litwiński
Członek Zarządu

Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Marcin Rzeszutkowski, Główny Księgowy