

Pekabex Inwestycje XII Sp. z o. o.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK
ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Poznań, 27 czerwca 2024 roku

Spis treści

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	3
II. Bilans	11
III. Rachunek zysków i strat.....	13
IV. Zestawienie zmian w kapitale własnym	14
V. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	15
VI. Dodatkowe informacje i objaśnienia	16

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. DANE IDENTYFIKUJĄCE

Nazwa jednostki	PEKABEX INWESTYCJE XII SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA
Siedziba jednostki	kraj POLSKA, woj. WIELKOPOLSKIE, powiat POZNAŃSKI, gmina POZNAŃ, miejsc. POZNAŃ
Adres jednostki	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań
Podstawowy przedmiot działalności	[nr PKD : 41.20.Z] - Roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, [nr PKD : 41.10.Z] Realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków
Numer KRS	0000904288

Spółka Pekabex Inwestycje XII sp. z o. o. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 22 kwietnia 2021 roku. Spółka została zarejestrowana 2 czerwca 2021 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000904288. Spółce nadano numer statystyczny REGON 389110632 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 7812021763. Pekabex Inwestycje XII sp. z o. o. nie prowadziła działalności operacyjnej w 2021 roku. Jako spółka celowa będzie prowadzić przyszłą inwestycję deweloperską.

Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Szarych Szeregów 27 w Poznaniu.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki są: roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Spółka należy do Grupy Kapitałowej Pekabex S.A., w skład której na dzień bilansowy wchodzi:

- Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. – jednostka dominująca

- Pekabex Bet S.A.

- Pekabex Pref S.A.

- Pekabex Inwestycje II S.A.

- Pekabex Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.

- Pekabex Casa Fiore Sp. z o.o.

- Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o.

- Pekabex Casa Baia Sp. z o.o.

- Pekabex Jasielska Sp. z o.o.

- Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o.

- Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o. S.K.A.

- Pekabex Katedralna Sp. z o.o.

- Intermodal Logistics Hub Babimost Sp. z o.o.

- Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.

- Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.

- Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.

- Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.

- Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.

- Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.

- Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.

- Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.

- Pekabex Inwestycje XIX Sp. z o.o.

- Pekabex Inwestycje XX Sp. z o.o.

- P.Homes Sp. z o.o.
- Pekabex Development Sp. z o.o.
- Kokoszki Prefabrykacja S.A.
- Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.
- Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. SP. K.
- Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.
- Pekabex Prefabcad Sp. z o.o.
- G + M GMBH
- FTO Fertigteilwerk Obermail GMBH

2. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023.

3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 120) [„Ustawa”].

Spółka sporządza kalkulacyjny rachunek zysków i strat.

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych metodą pośrednią.

4.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Spółka nie ujmuje w sprawozdaniu finansowym wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

4.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Ostatnie przeszacowanie środków trwałych miało miejsce w dniu 1 stycznia 1995 roku. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	22-40 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	2-22 lat
Środki transportu	5-14 lat
Inne środki trwałe	4-10 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 10 tys. złotych, odnoszone są jednorazowo w koszty.

4.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

4.5 Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu. Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) powiększone o narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych. Rozchód wyrobów gotowych ujmowany jest z zastosowaniem metody średniej ważonej rzeczywistego kosztu wytworzenia. Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło - pierwsze wyszło” (FIFO). Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Inwestycje mieszkaniowe w trakcie budowy (łącznie z gruntem) lub grunt zakupiony pod budowę, która jeszcze się nie rozpoczęła, prezentowane są w zapasach w pozycji półprodukty i produkcja w toku. Po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowania koszty inwestycji prezentowane są w towarach.

4.6 Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

4.7 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według skorygowanej ceny nabycia.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

4.8 Czynne rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

4.9 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.

4.10 Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy na świadczenia pracownicze, tj. odprawy emerytalne oraz nagrody jubileuszowe, są szacowane na każdy dzień bilansowy metodą aktuarialną.

4.11 Zobowiązania finansowe

Jako instrument finansowy Spółka kwalifikuje każdy kontrakt, który skutkuje jednocześnie powstaniem aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartej między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 roku, poz. 277) Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe jako:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

W momencie początkowego ujęcia w księgach rachunkowych, zobowiązania finansowe są ujmowane według wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych z uwzględnieniem poniesionych kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu kwalifikuje się głównie pochodne instrumenty finansowe o ujemnej wartości.

Po początkowym ujęciu pozostałe zobowiązania finansowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej temu zobowiązaniu wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty.

Spółka zalicza do pozostałych zobowiązań finansowych m.in. zaciągnięte pożyczki i kredyty. Dla celów wyceny do tej kategorii instrumentów finansowych kwalifikuje się również zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

4.12 Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie wykorzystuje rachunkowości zabezpieczeń.

4.13 Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu faktycznie zastosowanego wynikającego z charakteru operacji - w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań albo kursu średniego ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego dzień operacji - w przypadku pozostałych operacji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego danej waluty ustalonego przez NBP. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są w odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

4.14 Uznawanie przychodów

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

4.15 Ustalanie przychodów ze sprzedaży i kosztów wytworzenia sprzedanego przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego

4.15.1 Przychód ze sprzedaży przedmiotu umowy deweloperskiej wykazuje się na podstawie odpowiedniego dowodu księgowego (np. faktury) jako przychód ze sprzedaży produktów. W zakres tego przychodu wchodzi zarówno sprzedaż budynku lub jego części oraz przynależnych obiektów infrastruktury jak i gruntu lub prawa wieczystego użytkowania dotyczącego sprzedanego budynku lub jego części. Nie zmienia istoty rzeczy stopniowa sprzedaż przedmiotu umowy deweloperskiej, np. najpierw gruntu, potem budynku, a na koniec obiektów infrastruktury.

4.15.2 W przypadku gdy umowa deweloperska została zaklasyfikowana do umów o sprzedaż wyrobu gotowego, zaś deweloper zgodnie z umową przekazuje nabywcy nieruchomość (budynek) lub jego części (lokale) i związaną z tym kontrolę, znaczące ryzyko oraz korzyści tożsame lub zbliżone do tych, jakie zwykle wynikają z prawa własności, to przychody ze sprzedaży ujmuje się, gdy spełnione są łączni następujące warunki:

- a) spółka przekazał nabywcy kontrolę oraz znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do wybudowanej lub przebudowanej nieruchomości lub jej części;
- b) spółka przestaje być trwale zaangażowany w zarządzanie tą nieruchomością lub jej częścią w stopniu, w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec nieruchomości, do której ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nią efektywnej kontroli (nabywca nieruchomości lub jej części może jednak - na podstawie odrębnej umowy - zlecić deweloperowi zarządzanie nieruchomością);
- c) istnieje prawdopodobieństwo, że deweloper uzyska korzyści ekonomiczne ze sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego;

- d) kwotę przychodu można ustalić w wiarygodny sposób;
- e) już poniesione koszty wytworzenia sprzedanego przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dotyczące go koszty, które wymagają w myśl umowy deweloperskiej jeszcze poniesienia przez dewelopera, można ustalić w wiarygodny sposób.

Przeklasyfikowanie przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego do środków trwałych lub inwestycji w nieruchomości nie powoduje powstania przychodu.

4.15.3 Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się - zgodnie z Kodeksem cywilnym - dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości bądź jej części.

W szczególnych przypadkach, jeśli spełnione zostały warunki wymienione w punkcie 4.15.2, spółka uznaje, że przychód powstaje przed dniem zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, np. na dzień odbioru lokalu przez nabywcę i przekazania mu dostępu do niego. W szczególności w celu ustalenia możliwości wcześniejszego rozpoznania przychodu należy rozważyć następujące okoliczności:

- a) czy nastąpiło podpisanie przez nabywcę protokołu odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu;
- b) czy na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itd.;
- c) czy nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części; deweloper nie jest zatem zobowiązany (na podstawie protokołu odbioru lub innego wiążącego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy;
- d) czy deweloper otrzymał całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy;
- e) czy po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków (jako jedno ze szczegółowych kryteriów spełnienia tego warunku można np. uznać fakt, że w ostatnich dwóch lub więcej okresach obrotowych łączna wartość umów deweloperskich, które rozwiązano po podpisaniu protokołu odbioru była nieistotna z punktu widzenia dewelopera, a warunki rynkowe nie uległy pogorszeniu);
- f) czy deweloper nie jest zobowiązany zgodnie z umową deweloperską do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

4.15.4 Kosztem wytworzenia sprzedanego przedsięwzięcia deweloperskiego lub jego części jest odpowiednio:

- a) gdy sprzedawana jest całość zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego - koszt wytworzenia
- b) całego przedsięwzięcia deweloperskiego;
- c) gdy sprzedawana jest część zakończonego jako całość przedsięwzięcia deweloperskiego - część kosztu wytworzenia całego przedsięwzięcia deweloperskiego (np. budynku) proporcjonalna do zakończonej części przedsięwzięcia deweloperskiego (np. lokalu). Koszt wytworzenia sprzedanej części zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego ustala się w proporcji w jakiej pozostaje powierzchnia użytkowa sprzedanych mieszkań (tzw. PUM) - do powierzchni użytkowej w przypadku budynków mieszkalnych lub kubatury obiektu - w przypadku budynków użytkowych o różnej kubaturze poszczególnych ich części lub innej wielkości najlepiej charakteryzującej udział kosztów danej części przedsięwzięcia deweloperskiego w całości kosztów tego przedsięwzięcia.
Wartość gruntu lub prawa wieczystego użytkowania może być rozliczana między lokale, garaże, miejsca postojowe itp. oddzielnie, w proporcji do zajmowanej powierzchni użytkowej lub łącznie z właściwymi kosztami wytworzenia;
- d) w przypadku, gdy sprzedawana jest część niezakończonego jeszcze jako całość przedsięwzięcia deweloperskiego - jak w punkcie b, z tym, że dodatkowo oszacowania i doliczenia do już poniesionych kosztów wymaga odpowiednia część kosztów nieodzwrotnych dla zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego jako całości przypadająca na sprzedawaną część. W tym celu spółka szacuje kwotę kosztów, które wymagają poniesienia dla zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego jako całości wraz z przynależnymi obiektami infrastruktury i przewidywanymi kosztami fazy posprzedażnej i ustala szacowaną kwotę kosztów wykonania zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego - dodając do oszacowanej kwoty kosztów wymagających jeszcze poniesienia w celu realizacji całości przedsięwzięcia deweloperskiego koszty rzeczywiste dotychczas poniesione w celu realizacji tego przedsięwzięcia, a następnie szacuje udział sprzedawanej części nieruchomości deweloperskiej w całym przedsięwzięciu deweloperskim wg zasad opisanych w punkcie b.

4.15.5 Kompletności kosztów:

- a) faktury dotyczące robót wykonanych do dnia bilansowego przy danym przedsięwzięciu, napływające z opóźnieniem, ale przed dniem sporządzenia sprawozdania finansowego, zwiększają koszty wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego,
- b) jeżeli brak jest faktur na wykonane roboty, ale spółka posiada protokoły ich odbioru, to jest to podstawa do potraktowania tych robót jako dostaw niefakturowanych.

4.15.6 Jeżeli umowa deweloperska została zaklasyfikowana do umów o usługę budowlaną lub umów o świadczenie usług, przychody i koszty związane z budową przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego ujmuje się zgodnie z postanowieniami KSR 3 "Niezakończone usługi budowlane" metodą stopnia zaawansowania lub metodą zysku zerowego.

4.16 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

4.17 Dywidendy

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

4.18 Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego

4.18.1 Koszty wykonania przedsięwzięcia deweloperskiego gromadzi się dla każdego przedsięwzięcia odrębnie do czasu jego zakończenia. W przypadku, gdy umowa deweloperska została zaklasyfikowana jako sprzedaż wyrobów gotowych w bilansie wykazuje się ją w pozycji "Produkcja w toku" bez względu na to czy budowa została zlecona generalnemu wykonawcy czy też następuje siłami własnymi spółki.

Do kosztów tych zalicza się wszystkie składniki kosztu wytworzenia w rozumieniu art. 28 ust. 3 Ustawy przy uwzględnieniu wskazówek zawartych w punkcie 4.18.5. Zastosowanie mają tutaj również wyjaśnienia zawarte w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie ustalania kosztu wytworzenia dla celów bilansowej wyceny zapasów (Dz. Urz. Min. Fin. z 2007 r. nr 2, poz. 11).

4.18.2 Do dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez spółkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie posadowiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego, jest zależnie od stanu faktycznego w momencie nabycia klasyfikowany i wykazywany w bilansie jako:

a) Towar (Zapas) - jeśli spółka zakupiła grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, jednak jego rozpoczęcie zostało opóźnione (np. ze względów finansowych lub prawnych) wykazuje się je w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena ta:

- jest powiększana o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu, itd., zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy,
- jest w uzasadnionych przypadkach być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem i przystosowaniem do stanu zdatnego do sprzedaży gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz pomniejszana o przychody z tego tytułu z zastrzeżeniem, że tak ustalona wartość gruntu lub prawa nie jest wyższa od jego ceny sprzedaży netto na dzień bilansowy, zgodnie z art. 28 ust. 4 ustawy lub

b) Inwestycja w nieruchomości - w przypadku gdy spółka zakupiła grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu bez zamiaru realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego; w takim przypadku grunt lub prawo mogą być wycenione według zasad stosowanych do nieruchomości inwestycyjnych, tj. w cenie nabycia bądź w cenie rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej. Jeżeli poniesiono koszty przystosowania gruntu (np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań) to w razie jego wyceny w cenie nabycia zwiększają one tą cenę, natomiast w przypadku jego wyceny w cenie rynkowej koszty przystosowania gruntu obciążają pozostałe koszty operacyjne,

c) Środek trwały - jeśli grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu miały pierwotnie być wykorzystywane na własne potrzeby spółki; grunt lub prawo wycenia się w takim przypadku w cenie nabycia. Cena nabycia obejmuje koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia przyjęcia środka trwałego do użytkowania. Zwiększają cenę nabycia koszty przystosowania gruntu, np. odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania oraz rozbiórki zbędnych zabudowań, itp.

- 4.18.3** W momencie przeznaczenia gruntu własnego lub do którego deweloper posiada prawo wieczystego użytkowania, wykazywanego pierwotnie jako nieruchomość inwestycyjna lub środek trwały (por. pkt 4.18.2) pod realizację ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, następuje jego przekwalifikowanie do towarów (zapasy):
- a) w wartości wynikającej z ksiąg rachunkowych na dzień przekwalifikowania w przypadku środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w cenie nabycia lub
 - b) w wartości rynkowej lub inaczej ustalonej wartości godziwej na dzień przekwalifikowania w przypadku nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.
- 4.18.4** Nabyty przez dewelopera budynek w celu realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, wymagający przebudowy (ulepszenia), do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego jest kwalifikowany do towarów (zapasów);
- 4.18.5** W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu lub wartość budynku do przebudowy (ulepszenia), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku przedsięwzięcia deweloperskiego, a dodatkowo w przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu zaprzestaje się jego umarzania i amortyzacji. Jeżeli deweloper stosuje konta kosztów wg rodzaju, przekwalifikowanie do produkcji w toku gruntu lub prawa następuje przy wykorzystaniu konta "Obiekty w zabudowie" wchodzącego w skład konta kosztów według rodzaju "Zużycie materiałów i energii".
- 4.18.6** Podatek od nieruchomości lub opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, na którym posadowiona jest nieruchomość stanowiąca przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego, poniesione po dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, aż do dnia jego zakończenia, są zaliczone do kosztu wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego. Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu poniesione przed dniem rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.
- 4.18.7** Koszty finansowania zewnętrznego budowanej lub ulepszanej nieruchomości poniesione po dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, aż do dnia jego zakończenia, w myśl art. 28 ust. 4 ustawy, zwiększać koszt wytworzenia przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego. W przypadku gdy poniesione koszty finansowania zewnętrznego dotyczą oprócz składników określonego przedsięwzięcia deweloperskiego również innych składników aktywów, koszty te rozlicza się między finansowane aktywa na zasadach ogólnych, zaś ich część nie dotycząca przedsięwzięć deweloperskich lub gruntów bądź praw wieczystego użytkowania gruntu obciąża koszty finansowe i wynik finansowy okresu ich poniesienia.
- 4.18.8** Koszty i przychody z tytułu różnic kursowych związanych z finansowaniem zewnętrznym rozpoczętego przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z art. 28 ust. 4 ustawy, zalicza się do kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego wg zasad stosowanych do kosztów finansowania zewnętrznego, z tym, że różnice kursowe ujemne zwiększają te koszty, natomiast różnice kursowe dodatnie zmniejszają je (są traktowane jako zmniejszenie kosztów).
- 4.18.9** Koszty związane z przerwami technologicznymi w budowie lub przebudowie nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim zwiększają koszt tego przedsięwzięcia. Jeżeli jednak przerwy (przestoje) spowodowane są innymi przyczynami niż technologicznie uzasadnione (np. brakiem środków finansowych, brakiem materiałów, brakiem aktualnego projektu), to poniesione w okresie tych przerw koszty np. ogrzewania, ochrony budowy, mediów, finansowania zewnętrznego, obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.
- 4.18.10** Jeżeli spółka w sposób wiarygodny ustali, że wykonanie przedsięwzięcia deweloperskiego zakończy się stratą, to stanowi to przesłankę do zbadania, czy istnieje potrzeba aktualizacji wartości aktywów objętych danym przedsięwzięciem deweloperskim zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 6 ustawy oraz postanowieniami KSR 4 "Utrata wartości aktywów".
- 4.18.11** Spółka tworzy rezerwę na zobowiązania wynikające z zawartych umów rodzących obciążenia w wysokości niższej z dwóch kwot: sumy kar za wycofanie się z umów deweloperskich lub przewidywanej straty z wykonania umów deweloperskich, stosując zasady określone w KSR 6 "Rezerwy, bierne rozliczenia międzyokresowe, zobowiązania warunkowe".
- 4.18.12** Jeżeli spółka jest prawnie lub zwyczajowo zobowiązany do poniesienia w przyszłości po dacie sprzedaży, dodatkowych kosztów związanych z wykonywanym obecnie przedsięwzięciem deweloperskim (może to wynikać między innymi z ustalonego w umowie lub zwyczajowo Standardu wykończenia budynku lub jego otoczenia - np. ogrodzenie i utwardzenie terenu po wybudowaniu dwóch budynków - obecnie trwa budowa pierwszego, drugi jest w planach), a dzień zakończenia całego przedsięwzięcia deweloperskiego jest późniejszy od dnia sprzedaży pojedynczych części tego przedsięwzięcia, to koszt wytworzenia sprzedanej nieruchomości lub jej części zwiększa się odpowiednio o szacowaną kwotę wymagających poniesienia kosztów (bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów) - wykazywane w bilansie jako rezerwy na te przyszłe zobowiązania (w części przypadającej na sprzedaną nieruchomość) stosując postanowienia KSR 6.
- 4.18.13** Do kosztów sprzedanej nieruchomości lub jej części, będącej przedmiotem przedsięwzięcia deweloperskiego, zalicza się przypadające na tę nieruchomość szacowane koszty fazy posprzedażnej (bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów), w tym w szczególności koszty napraw gwarancyjnych i rękojmi, stosując postanowienia KSR 6.

4.18.14 Nie zalicza się do kosztów wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego kosztów:

- a) informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży (w tym prowizji pośredników i sprzedawców) przedmiotów przedsięwzięcia deweloperskiego - są to koszty sprzedaży,
- b) przerw (przebojów) w budowie lub przebudowie nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim jak np. ochrony, oświetlenia, mediów spowodowanych innymi przyczynami niż technologicznie uzasadnione (np. brakiem płynności finansowej, brakiem materiałów, brakiem aktualnego projektu, brakiem nabywców) - por. pkt 4.18.9. - są to pozostałe koszty operacyjne,
- c) utrzymania i ochrony nieruchomości po ich wybudowaniu, a przed sprzedażą lub przekwalifikowaniem do inwestycji w nieruchomości, także w okresie tzw. wynajmu przejściowego, są to koszty ogólne (zarządu),
- d) zarządu, w tym wynagrodzenia kierownictwa jednostki oraz pracowników administracji wraz z pochodnymi, obsługi prawnej, finansowo-księgowej, utrzymania pomieszczeń administracyjnych, samochodów, biurowe itp.,
- e) utrzymania nieruchomości ponoszonych po jej wybudowaniu.

Wymienione pozycje obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

4.18.15 W przypadku spółki powołanej do realizacji jednego przedsięwzięcia deweloperskiego (spółki celowe), biorąc pod uwagę założenie kontynuacji ich działalności, do kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego zalicza się wszystkie koszty jednostki związane z budową lub przebudową nieruchomości, z wyłączeniem kosztów, niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej. Kosztami prowadzenia działalności gospodarczej obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia w szczególności:

- a) koszty wynagrodzenia kierownika jednostki oraz pracowników administracji wraz z pochodnymi,
- b) koszty rejestracji i obsługi prawnej jednostki,
- c) koszty obsługi finansowo-księgowej jednostki,
- d) koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych oraz biurowych,
- e) koszty informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży, w tym prowizje sprzedawców i pośredników.

4.18.16 Za dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego uznaje się dzień, w którym deweloper rozpoczął aktywne, udokumentowane działanie mające na celu realizację przedsięwzięcia. Rozpoczęcie przedsięwzięcia deweloperskiego nie następuje wcześniej niż:

- a) w dniu, w którym deweloper na podstawie racjonalnych szacunków stwierdził, że istnieje prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych z planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego lub
- b) dzień, w którym deweloper podjął wiążące go ustalenia (decyzje wewnętrzne lub zewnętrzne) o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Z drugiej strony rozpoczęcie tego rodzaju przedsięwzięcia nie może nastąpić później niż:

- a) w dniu podjęcia przez dewelopera pierwszych działań marketingowo-informacyjnych, służących zaprezentowaniu potencjalnym klientom planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego,
- b) w dniu podpisania przez dewelopera pierwszej umowy deweloperskiej (sprzedaży) lub
- c) w dniu powiadomienia przez dewelopera nadzoru budowlanego o rozpoczęciu prac budowlanych.

Zakończenie przedsięwzięcia deweloperskiego następuje w dniu, w którym nastąpiło dopuszczenie do użytkowania, w przewidzianym w przepisach trybie, zakończonego przez dewelopera przedsięwzięcia obejmującego budowę nowo powstałych lub ulepszonych nieruchomości bądź ich części wraz z przynależnymi obiektami infrastruktury.

II. Bilans

BILANS - AKTYWA		31.12.2023	31.12.2022
A.	AKTYWA TRWAŁE	-	-
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
III.	Należności długoterminowe	-	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	-	-
1.	Nieruchomości	-	-
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
a)	w jednostkach powiązanych	-	-
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
c)	w pozostałych jednostkach	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B.	AKTYWA OBROTOWE	23 783	30
I.	Zapasy (produkcja w toku)	19 332	-
II.	Należności krótkoterminowe	-	-
1.	Należności od jednostek powiązanych – inne	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Należności od pozostałych jednostek	4 444	5
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, etc.	4 444	5
c)	inne	-	-
d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	-	-
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	8	25
a)	w jednostkach powiązanych	-	-
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
c)	w pozostałych jednostkach	-	-
d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8	25
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
	AKTYWA RAZEM	23 783	30

BILANS – PASywa		
	31.12.2023	31.12.2022
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(51)	(20)
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5	5
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	-	-
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(25)	(4)
VI. Zysk (strata) netto	(31)	(21)
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
.		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	23 834	50
I. Rezerwy na zobowiązania	-	-
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
3. Pozostałe rezerwy	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	23 804	41
1. Wobec jednostek powiązanych – pożyczki	23 804	41
2. Wobec pozostałych jednostek	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	30	10
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	30	10
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	30	10
- do 12 miesięcy	30	10
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	-	-
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	-	-
h) z tytułu wynagrodzeń	-	-
i) inne	-	-
4. Fundusze specjalne	-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	-
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
V. Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	-	-
PASYWA RAZEM	23 783	30

III. Rachunek zysków i strat

wariant kalkulacyjny

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE KALKULACYJNYM

	01.01.2023– 31.12.2023	01.01.2022– 31.12.2022
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	2	-
- od jednostek powiązanych	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	2	-
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	2	-
- jednostkom powiązanym	-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	-	-
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	2	-
D. Koszty sprzedaży	-	-
E. Koszty ogólnego zarządu	29	21
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	(26)	(21)
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	-	-
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	-	-
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (F+G-H)	(26)	(21)
J. PRZYCHODY FINANSOWE	-	-
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
II. Odsetki, w tym:	-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V. Inne	-	-
K. KOSZTY FINANSOWE	4	1
I. Odsetki, w tym:	4	1
- dla jednostek powiązanych	4	1
- dla pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie	-	-
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV. Inne	-	-
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I + J - K)	(31)	(21)
M. PODATEK DOCHODOWY	-	-
I. Część bieżąca	-	-
II. Część odroczone	-	-
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	-	-
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L - M - N))	(31)	(21)

IV. Zestawienie zmian w kapitale własnym

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM		
	za okres od 01.01 do 31.12.2023	za okres od 01.01 do 31.12.2022
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	(20)	1
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
I. a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	(20)	1
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	5	5
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- wydania udziałów / emisji akcji	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów / akcji	-	-
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu	5	5
2. Kapitał zapasowy na początek okresu	-	-
3. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
4. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(25)	(4)
6. Wynik netto	(31)	(21)
a) zysk netto	-	-
b) strata netto	31	21
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	(51)	(20)
III. Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	(51)	(20)

V. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)		
	za okres 01.01 do 31.12.2023	za okres 01.01 do 31.12.2022
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	(31)	(21)
II. Korekty razem	(23 679)	5
1. Amortyzacja	-	-
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	71	1
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-
5. Zmiana stanu rezerw	-	-
6. Zmiana stanu zapasów	(19 332)	-
7. Zmiana stanu należności	(4 439)	(4)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	20	8
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-	-
10. Inne korekty	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	(23 710)	(17)
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	-	-
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	-	-
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-	-
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	23 693	40
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	23 693	40
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	23 693	40
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	(17)	23
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	(17)	23
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	25	2
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D)	8	25

VI. Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. NALEŻNOŚCI

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2023				
Wyszczególnienie		na koniec okresu		
Lp	Wyszczególnienie	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek	4 444	-	4 444
	- z tytułu dostaw i usług	-	-	-
	- z tytułu podatków, dotacji, ceł, etc.	4 444	-	4 444
	- inne	-	-	-
	- dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
Razem		4 444	-	4 444

Na dzień 31 grudnia 2023 wartości należności wynosiła 4 444 tys. zł i stanowiła należność z tyt. zwrotu podatku VAT od nabycia gruntu. Po dniu bilansowym należność wpłynęła na konto Spółki.

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2022				
Wyszczególnienie		na koniec okresu		
Lp	Wyszczególnienie	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek	5	-	5
	- z tytułu dostaw i usług	-	-	-
	- z tytułu podatków, dotacji, ceł, etc.	-	-	-
	- inne	5	-	5
	- dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
Razem		5	-	5

2. ZAPASY

Na dzień 31 grudnia 2023 wartości zapasów wyniosła 19 332 tys. zł i stanowiła cenę nabycia gruntu związanego z planowaną inwestycją.

W ramach inwestycji powstaną budynki mieszkalne w Pruszkowie przy ul. Miry Zimińskiej - Sygietyńskiej. Projekt inwestycyjny zakłada wybudowanie około 230 mieszkań i 315 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą okalającą. Pruszków to dobrze skomunikowana, podwarszawska miejscowość, do której można dojechać pociągiem ze stolicy w 30 minut. Ze względu na swoją lokalizację, jak również na dobre zaplecze handlowo-usługowe Pruszków jest często wybierany przez rodziny z dziećmi jako miejsce, w którym warto zamieszkać. Również osoby starsze cenią sobie tę lokalizację, która posiada wszystkie zalety mniejszej aglomeracji, jak również bliskość terenów zielonych, dostęp do placówek medycznych i niezbędnych usług. Rozpoczęcie budowy planowane jest na III kwartał 2024 roku. Zakończenie budowy jest planowane na I kwartał 2026 roku.

3. KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY		
Lp	Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2023
1.	Liczba akcji / udziałów	100
2.	Wartość nominalna 1 akcji / udziału	50 zł
3.	Kapitał podstawowy	5

Kapitał podstawowy oraz jego struktura nie uległ zmianie w stosunku do stanu na dzień 31.12.2022 roku. 100% udziałów posiada Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

STRUKTURA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2023					
Lp	Seria / emisja Rodzaj akcji / udziałów (zwykle / imienne)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji / udziałów	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Data rejestracji
1.	Udziały zwykłe	brak	100	5	02.06.2021
	Razem		100	5	-

PROPONOWANE POKRYCIE STRATY				
Lp.	Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2023	za okres od 21.04. do 31.12.2022	
1.	Strata do pokrycia, w tym:	(31)	(21)	
	- wynik finansowy za bieżący okres sprawozdawczy	(31)	(21)	
	- nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych	-	-	
2.	Proponowany podział (tytuły):	(31)	(21)	
	- strata do pokrycia z zysków wypracowanych w latach następnych	(31)	(21)	
	- inne	-	-	

4. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

PODZIAŁ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH WEDŁUG KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH			
L.p.	Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2023	na dzień 31.12.2022
2021.	Zobowiązania długoterminowe	23 804	41
1.1.	wobec jednostek powiązanych	23 804	41
	- kredyty i pożyczki	-	-
1.2.	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
1.3.	wobec pozostałych jednostek	-	-
2.	Zobowiązania krótkoterminowe	-	-
3.	Zobowiązania finansowe ogółem	23 804	41

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową oraz każdorazowej ocenie ryzyka w zależności od umowy kredytowej. Spółka jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- pożyczki,
- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ - KREDYTY I POŻYCZKI WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY 31.12.2023

Lp	Wyszczególnienie	Oprocentowanie nominalne	Termin spłaty	Kwota nominalna	Wartość bilansowa, w tym:	
					Część kapitałowa	Część odsetkowa
1	Pożyczka od udziałowca	WIBOR 3M + marża	31.01.2025	10	10	2
2	Pożyczka od udziałowca	WIBOR 3M + marża	31.01.2026	45	45	3
3	Pożyczka od udziałowca	WIBOR 3M + marża	31.01.2026	23 678	23 677	67
Razem					23 732	72

Pożyczki zostały udzielone przez Poznańska Korporację Budowlaną Pekabex S.A. Saldo pożyczek na dzień bilansowy wynosi 23 804 tys. zł.

Z dniem 23 listopada 2023 roku Pekabex S.A. zawarł z Eques Investment TFI S.A. („Eques”) umowę o współpracy dotyczącą funduszu inwestycyjnego zamkniętego pod nazwą EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, który będzie inwestował w spółki celowe realizujące projekty deweloperskie Pekabex w obszarze wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z umową o współpracy, docelowo certyfikaty nabywane przez Emitenta powinny stanowić 20% wszystkich certyfikatów wyemitowanych przez Fundusz.

Po dniu bilansowym, z dniem 14 lutego 2024 roku Zarząd spółki Pekabex Inwestycje XII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu podjął uchwałę o emisji do 100.000 obligacji imiennych serii A ("Obligacje") oraz wyrażeniu zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji na następujących warunkach:

- a) Obligacje zostaną wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach
- b) Spółka wyemituje maksymalnie do 100.000 (sto tysięcy sztuk) Obligacji, o wartości nominalnej 100 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych),
- c) cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa jej wartości nominalnej i wyniesie 100 PLN (sto złotych),
- d) minimalna liczba obligacji których subskrybowanie jest wymagane dla dojścia emisji do skutku („próg emisji”) wynosi 100.000 (sto tysięcy) Obligacji,
- e) oprocentowanie Obligacji będzie stałe
- f) dniem emisji Obligacji będzie 16 luty 2024 roku lub dzień przypadający około tej daty,
- g) terminem wykupu Obligacji będzie 31 marca 2027 roku, z zastrzeżeniem możliwości ich wcześniejszego wykupu na zasadach opisanych w warunkach emisji obligacji Pekabex Inwestycje XII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością serii A
- h) Spółka nie będzie ubiegała się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A

Obligacje zostały emitowane i objęte z dniem 20 lutego 2024 roku przez EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty na powyższych warunkach.

W związku z transakcją Pekabex SA objął certyfikaty inwestycyjne EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty o wartości nominalnej 812 tys. zł.

5. KOSZTY RODZAJOWE

KOSZTY WG RODZAJU			
Lp	Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2023	za okres od 21.04 do 31.12.2022
1.	Amortyzacja	-	-
2.	Zużycie materiałów i energii	19 250	-
3.	Usługi obce	28	-
4.	Podatki i opłaty	15	-
5.	Wynagrodzenia	-	-
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	1	21
8.	Koszty wg rodzaju	19 294	21
9.	Zmiana stanu produktów	(19 265)	-
10.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
11.	Koszty sprzedaży	-	-
12.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	29	21

6. PODATEK DOCHODOWY

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględniła także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych.

Bieżący podatek dochodowy

ROZLICZENIE BIEŻĄCEGO PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY			
Lp	Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
1.	Zysk (strata) brutto za rok	(31)	(21)
2.	Przychody zwolnione z opodatkowania	-	-
3.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w bieżącym roku	-	-
4.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w przychodach rachunkowych lat ubiegłych	-	-
5.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	-	-
6.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	-	-
7.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w kosztach księgowych w latach ubiegłych	-	-
8.	Strata z lat ubiegłych, w tym z roku:	-	-
9.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	-	-
10.	Podstawa opodatkowania	(31)	(21)

7. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zatrudniała pracowników.

8. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA

Wynagrodzenie biegłego rewidenta - Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna, za badanie 2023 roku wynosi 12 tys. zł.
Wynagrodzenie za badanie okresu porównawczego wyniosło 10 tys. zł.

1. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z jednostkami powiązаныmi dotyczą pożyczek, usług księgowych oraz najmu powierzchni. Zostały zawarte na warunkach rynkowych z podmiotami powiązаныmi i zostały zgrupowane według rodzaju transakcji.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym 31 grudnia 2023 roku nie wystąpiły inne istotne zdarzenia, które powinny zostać ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM. BŁĘDY POPEŁNIONE W LATACH UBIEGŁYCH

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie.

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spółka należy do Grupy Kapitałowej Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

Jednostką dominującą sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu tej grupy kapitałowej jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. z siedzibą w ul. Szarych Szeregów 27 w Poznaniu.

Piotr Witkowski
Członek Zarządu
27.06.2024

Grzegorz Kawecki
Prezes Zarządu
27.06.2024

Monika Brzozowska
Członek Zarządu
27.06.2024

Sławomir Kaczmarek
Główny Księgowy
27.06.2024