

***Sprawozdanie finansowe  
i2 Development Spółka akcyjna***

***Za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku***

Wrocław, 15 maja 2024 r.

## **Oświadczenie kierownictwa**

Stosownie do artykułu 4 oraz 52 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, Kierownik jednostki **i2 Development Spółka Akcyjna** przedstawia sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2023 roku, na które składa się:

- Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023;
- Rachunek zysków i strat za okres 1 stycznia 2023 – 31 grudnia 2023;
- Rachunek przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia 2023 – 31 grudnia 2023;
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres 1 stycznia 2023 – 31 grudnia 2023;
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do sprawozdania finansowego dołączono sprawozdanie z działalności jednostki za okres objęty sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostka przedstawiła wszelkie dodatkowe informacje konieczne do spełnienia tego obowiązku w informacji dodatkowej.

---

Marcin Misztal – Prezes Zarządu

## SPIS TREŚCI

<b>OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA .....</b>	<b>2</b>
<b>A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA.....</b>	<b>4</b>
1. INFORMACJE OGÓLNE .....	4
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI .....	5
<b>B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....</b>	<b>17</b>
1. BILANS .....	17
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY).....	21
3. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA).....	22
4. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM.....	24
<b>C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA .....</b>	<b>26</b>
1. DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI.....	26
2. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY .....	26
3. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM NIEUWZGLĘDNIONE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	26
4. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	26
5. ZMIANY W DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWACH FINANSOWYCH .....	27
6. POSIADANE PAPIERY WARTOŚCIOWE .....	27
7. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE .....	27
8. DANE O KOSZTACH RODZAJOWYCH I KOSZCIE WYTWORZENIA PRODUKTÓW NA WŁASNE POTRZEBY .....	28
9. WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE LUB 20% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW .....	28
10. KURSY WALUT PRZYJĘTE DO WYCENY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	28
11. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU .....	29
12. KOSZTY WYNAGRODZEŃ, WYNAGRODZENIA Z ZYSKU WYPŁACONE LUB NALEŻNE ORGANOM .....	29
13. WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ.....	29
14. INNE ISTOTNE INFORMACJE .....	29

## A. **WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA**

### 1. **INFORMACJE OGÓLNE**

i2 Development Spółka akcyjna („Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 26 czerwca 2012 roku jako Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.

W dniu 29 sierpnia 2014 roku zarejestrowano w KRS przekształcenie w spółkę akcyjną.

W dniu 13 lipca 2015 roku zarejestrowano zmianę nazwy spółki na i2 Development S.A.

Spółka wpisana została do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000520460.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 022010257.

Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, numer 8971785953.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Łaciarskiej 4b

#### 1.1. **Podstawowy przedmiot działalności jednostki**

Podstawowym przedmiotem działalności spółki i2 Development S.A. jest:

- 4120Z roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

#### 1.2. **Czas trwania działalności jednostki**

Okres trwania działalności oznaczony został na czas nieokreślony.

#### 1.3. **Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym**

Sprawozdanie sporządzono za okres 1 stycznia 2023 r. – 31 grudnia 2023 r.

#### 1.4. **Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne**

W skład jednostki nie wchodzi jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

#### 1.5. **Założenie kontynuacji działalności**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

#### 1.6. **Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek**

W okresie za jaki sporządzono sprawozdanie finansowe nie nastąpiło połączenie spółek.

## 2. **PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI**

### 2.1. **Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:**

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 w oparciu o Polską Ustawę o Rachunkowości (UoR).

### 2.2. **Metody wyceny aktywów i pasywów**

#### **Rzeczowe aktywa trwałe**

##### Środki trwałe

Środki trwałe są wykazywane w cenie nabycia (powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania) lub koszcie wytworzenia, pomniejszonym o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe są amortyzowane liniowo począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania do użytkowania. Stawki amortyzacji wynikają z okresów ekonomicznej użyteczności aktywów.

Stawki amortyzacyjne w spółce kształtują się na następującym poziomie:

- budynki i budowle 1,5% - 10%,
- urządzenia techniczne i maszyny 20% - 30%,
- sprzęt komputerowy 33%, środki transportu 20%,
- pozostałe środki trwałe 10% - 20%,
- wartości niematerialne i prawne 4% - 50%.

Inwestycje w obce obiekty wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszone o odpisy amortyzacyjne. Długość amortyzacji odpowiada okresowi najmu takiego obcego obiektu lub okresowi jego użyteczności, jeżeli ten jest krótszy.

Każdorazowo, po wykonaniu modernizacji, koszt ten ujmowany jest w wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych, jeżeli kryteria ujmowania są spełnione. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia, lub gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści ekonomiczne wynikające z dalszego użytkowania lub sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu, obliczone, jako różnica między wpływami ze sprzedaży a wartością bilansową usuwanego składnika aktywów, ujmowane są w rachunku zysków i strat

#### **Inwestycje**

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i 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.

Nakłady ponoszone w okresie późniejszym.

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Spółka osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w rachunku zysków i strat, jako koszt.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane początkowo w wartości równej cenie nabycia, powiększonej o koszty transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości są wykazywane w wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wartości godziwe są określane na dzień bilansowy na podstawie niezależnych wycen rzeczoznawców. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat tego okresu, w którym powstały.

Przeniesienie aktywów do nieruchomości inwestycyjnych (reklasyfikacja np. ze środków trwałych, lub środków trwałych w budowie) następuje tylko wtedy, gdy zmienia się sposób użytkowania przez właściciela, potwierdzone bądź przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, bądź rozpoczęcie użytkowania na podstawie umowy leasingu. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Spółkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części „Rzeczowe aktywa trwałe” aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

Przeniesienie inwestycji z nieruchomości do aktywów trwałych i zapasów lub z zapasów do 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. W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany 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.

Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki ujmowane są w pozycji zapasy.

### **Nabycie nieruchomości przeznaczonej do modernizacji**

W przypadku, gdy Spółka nabywa nieruchomość inwestycyjną, która wymaga poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych, jej początkową wartość wycenia się w cenie nabycia. Wartość nakładów adaptacyjnych zostaje aktywowana w wartości początkowej nieruchomości, do czasu zakończenia prac modernizacyjnych. Nieruchomość na czas niezbędnych robót pozostaje nieruchomością inwestycyjną i nie jest przeklasyfikowywana do nieruchomości zajmowanych przez właściciela (środki trwałe w budowie). Wycena takiej nieruchomości w trakcie modernizacji, jak również po jej zakończeniu podlega każdorazowo wycenie na dzień bilansowy do wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

## Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Spółka prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, jako nieruchomości inwestycyjne. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej od momentu, gdy jest możliwe wiarygodne ustalenie tej wartości. Wartość godziwa ustalana jest na podstawie niezależnych wycen rzeczoznawców skorygowanych do stopnia zawansowania robót.

### **Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, (jeżeli spełniają kryteria rozpoznawania dla prac badawczych i rozwojowych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia.

Każdorazowo Spółka ocenia, czy dana wartość niematerialna ma ograniczony czy nie określony okres użytkowania.

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. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

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.

Okres amortyzacji w odniesieniu do wartości niematerialnych wynosi jak poniżej:

- nabyte prawa majątkowe, licencje i koncesje - nie krócej niż 4 lata i nie dłużej niż 25 lat, oprogramowanie komputerów - nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 7 lat,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne - nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 7 lat. Koszty prac badawczych nie podlegają aktywowaniu i są prezentowane w rachunku zysków i strat, jako koszty w okresie, w którym zostały poniesione,
- koszty prac rozwojowych są amortyzowane metodą liniową przez przewidywany okres ich ekonomicznej przydatności. W przypadku, gdy niemożliwe jest wyodrębnienie wytworzonego we własnym zakresie składnika aktywów, koszty prac rozwojowych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione.

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.

## Wartość firmy

Wartość firmy powstaje z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej spełniającej definicję „przedsięwzięcia” i stanowi nadwyżkę wynagrodzenia przekazanego za kontrolę nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przyjętych aktywów netto jednostki.

Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji, natomiast na koniec każdego roku obrotowego podlega ona testowi z tytułu utraty wartości.

## Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek 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 co rocznego 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. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku, którego stwierdzono utratę wartości.

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, 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.



## **Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki od kredytów celowych oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie, kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu. Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone. Z uwagi na rozbudowaną strukturę lokowania wolnych środków pieniężnych pomiędzy poszczególnymi spółkami operacyjnymi Spółki, koszty odsetek od wyemitowanych obligacji nie są aktywowane do produkcji w toku, gdyż nie można ich bezpośrednio przyporządkować konkretnym projektom deweloperskim.

## **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 aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

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

- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane według skorygowanej ceny nabycia ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej,
- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji ujmowane są w rachunku zysków i strat,
- aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży wyceniane według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji ujmowane są w rachunku zysków i strat,
- pożyczki i należności własne wyceniane według skorygowanej ceny nabycia ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej Należności, o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty.

## **Wbudowane instrumenty pochodne**

Dla umów niespełniających definicji aktywa finansowego stosuje się zasady opisane poniżej.

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany;
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego;
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są odnoszone do rachunku zysków i strat.

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

## **Zapasy**

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Nieruchomości (grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntów) nabyte w celu prowadzenia inwestycji deweloperskiej lub budowlanej przeznaczone do sprzedaży w toku działalności deweloperskiej Spółki są prezentowane w zapasach, w pozycji towary.

Wartość zakupionych gruntów pod budowę obciąża koszt własny sprzedaży dopiero po zakończeniu inwestycji i sprzedaży.

## **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne to środki zgromadzone na rachunkach bankowych i w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy oraz o dużej płynności.

Środki pieniężne wycenia się w wartości nominalnej, z tym, że wartość środków na rachunkach bankowych obejmuje także skapitalizowane, dopisane do stanu środków na rachunku bankowym odsetki.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych wykazywana jest w rachunku przepływów pieniężnych w odrębnej pozycji „zmiana stanu środków na rachunkach deweloperskich”.

## **Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

Kredyty bankowe ujmuje się w księgach:

- kredyty w walucie polskiej – w wysokości zadłużenia, według wartości nominalnej, powiększonej o odsetki na dzień bilansowy a nie pobrane przez bank,
- kredyty w walucie obcej – w wysokości zadłużenia, według wartości nominalnej waluty obcej, przeliczonej na walutę polską. Zadłużenie na dzień bilansowy wycenia się po kursie średnim NBP, ustalonym na ten dzień dla poszczególnych walut obcych.

Pożyczki wycenia się według ceny nabycia, powiększonej o odsetki należne do zapłaty na dzień bilansowy, pomniejszone o spłatę wartości nominalnej.

## **Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w zamortyzowanym koszcie.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane, jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane, jako przeznaczone do obrotu, chyba, że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione:

- taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub
- zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub
- zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień 30 czerwca 2022 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat, jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Spółka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami, Spółka ujmuje, jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka ujmuje, jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnie wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania finansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

## Dywidendy

Dywidendy na rzecz akcjonariuszy ujmuje się, jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie do momentu wypłaty.

## Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek prawny lub zwyczajowy wynikający ze zdarzeń przeszłych oraz gdy jest prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wpływ korzyści ekonomicznych i można wiarygodnie oszacować ich wartość. 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.

### **Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe**

Spółka w swoich regulaminach nie ma wpisanych praw do nagród jubileuszowych lub odpraw emerytalnych. Z uwagi na niewielkie ewentualne wysokości takich rezerw Spółka zdecydowała ich nie tworzyć.

### **Płatności w formie akcji własnych**

W Spółce nie występują płatności w formie akcji własnych.

### **Podział zysku na cele pracownicze oraz fundusze specjalne**

Spółka nie przeznaczają zysku na cele pracownicze lub fundusze specjalne.

Zysk przeznaczany jest na kapitał zapasowy bądź na wypłatę dywidendy.

### **Dotacje**

Dotacje rządowe, łącznie z niepieniężnymi dotacjami wykazywanymi w wartości godziwej, ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Spółka spełni warunki związane z daną dotacją oraz, że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana. W przypadku, gdy dotacja dotyczy danej pozycji kosztowej, wówczas jest ona ujmowana, jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować. Natomiast w przypadku, gdy dotacja dotyczy określonego składnika aktywów, wówczas jej wartość godziwa jest ujmowana na koncie przychodów przyszłych okresów, a następnie jest stopniowo ujmowana w rachunku zysków i strat, jako przychód proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów.

### **Przychody**

Przychody ze sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane w okresie wypełniania zobowiązania podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji, jeżeli kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody ze sprzedaży pozostałych towarów i usług są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody z działalności deweloperskiej.

Przychody z usług deweloperskich (budowa mieszkań i lokali usługowych) ujmowane są w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania nieruchomości zostały przeniesione na kupującego. Spółka rozpoznaje przychody netto ze sprzedaży produktów w działalności deweloperskiej w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność przez kupującego.

Przychody ujmowane w sprawozdaniu uwzględniają ewentualne rabaty, które są udzielane na moment podpisania umowy deweloperskiej. Ze względu na różnorodność projektów i strukturę klientów. Spółka nie stosuje jednolitego systemu bonusowego. Umowy deweloperskie przewidują ewentualne kary, wynikające z nieterminowego przekazania lokalu oraz nieterminowego podpisania aktu przenoszącego własność lokalu.

Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane według efektywnej stopy procentowej, sukcesywnie w miarę ich naliczania w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych. Przychody z tytułu wynajmu.

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

## **Podatki**

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych. Podatek wykazany w rachunku zysków i strat to podatek bieżący obciążający wynik okresu sprawozdawczego Spółki oraz część odroczonego, stanowiąca zmianę stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie.

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 pasywów 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 niemającej 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 i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać w/w 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.

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 odroczone 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 dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą w innych całkowitych dochodach dotyczących pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczącym pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

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 odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym. Podatek od towarów i usług.

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio, jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w bilansie, jako część należności lub zobowiązań.

## **Kapitał własny**

Kapitał własny to aktywa pomniejszone o zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami umowy.

## **Rozliczenia międzyokresowe**

Czynne rozliczenia międzyokresowe



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

Aktywa z tytułu umowy o wykonanie prac budowlanych

Jako pozycję wycena kontraktów budowlanych Spółka wykazuje wartość sprzedaży niefakturowanej wynikającej z rozliczenia długoterminowych kontraktów. Sprzedaż niefakturowana obliczana jest, oddzielnie dla każdego kontraktu, jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży rozpoznanymi wg zasad (polityk) rachunkowości a wartością zafakturowaną na odbiorców w związku z realizacją kontraktu. Wartość zafakturowana na odbiorców w związku z realizacją kontraktu uwzględnia faktury wystawione na odbiorców w momencie odbioru usług.

Bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy (obejmują przychody przyszłych okresów).

Spółka prezentuje w rozliczeniach międzyokresowych biernych m.in.:

Nadwyżkę (zobowiązanie wynikające z umowy) wartości zafakturowanej na odbiorców w związku z realizacją kontraktu nad przychodami ze sprzedaży rozpoznanymi wg zasad określonych w polityce rachunkowości, otrzymane od odbiorców zaliczki na poczet realizowanych kontraktów rozliczanych metodą stopnia zaawansowania.

### **2.3. Dokonywanie amortyzacji**

Środki trwałe są amortyzowane liniowo począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania do użytkowania.

Stawki amortyzacji wynikają z okresów ekonomicznej użyteczności aktywów.

Stawki amortyzacyjne w Spółce kształtują się na następującym poziomie:

- budynki i budowle 1,5% - 10%,
- urządzenia techniczne i maszyny 20% - 30%,
- sprzęt komputerowy 33%, środki transportu 20%,
- pozostałe środki trwałe 10% - 20%,
- wartości niematerialne i prawne 4% - 50%.

### **2.4. Ustalenie wyniku finansowego**

Wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy jest ustalany zgodnie z Ustawą o Rachunkowości i obejmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, pozostałe przychody i koszty operacyjne, wynik ostrożnej wyceny aktywów i pasywów Spółki, wynik na operacjach finansowych i nadzwyczajnych oraz opodatkowanie.

**2.5. Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania**

**jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny**

Nie dokonywano zmian.

**2.6. Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki**

Nie dotyczy.



## B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### 1. BILANS

#### AKTYWA

[w tysiącach złotych]	Stan na 31 grudnia 2023 roku	Stan na 31 grudnia 2022 roku
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>858 446</b>	<b>767 532</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0
2. Wartość firmy	0	0
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0	0
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0	0
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>258</b>	<b>323</b>
1. Środki trwałe	258	323
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0	0
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	258	321
c) urządzenia techniczne i maszyny	0	0
d) środki transportu	0	0
e) inne środki trwałe	0	2
2. Środki trwałe w budowie	0	0
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1) Od jednostek powiązanych	0	0
2) Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
3) Od pozostałych jednostek	0	0
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>840 000</b>	<b>754 565</b>
1. Nieruchomości	0	0
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	840 000	754 565
a) w jednostkach powiązanych	840 000	753 763
- udziały lub akcje	279 808	280 813
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	114 242	97 603
- inne długoterminowe aktywa finansowe	445 950	375 347
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
c) w pozostałych jednostkach	0	802
- udziały lub akcje	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	0	802
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>18 188</b>	<b>12 644</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 635	11 585
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	553	1 059
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>19 596</b>	<b>28 441</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>10 054</b>	<b>10 092</b>
1. Materiały	0	0

2. Półprodukty i produkty w toku	0	0
3. Produkty gotowe	0	0
4. Towary	10 044	10 044
5. Zaliczki na dostawy	11	48
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>5 507</b>	<b>14 744</b>
1) Należności od jednostek powiązanych	5 103	2 120
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 103	2 120
- do 12 miesięcy	5 103	2 120
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) inne	0	0
2) Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	0
- do 12 miesięcy	0	0
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) inne	0	0
3) Należności od pozostałych jednostek	404	12 624
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	44	11 016
- do 12 miesięcy	44	11 016
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	282	69
c) inne	78	1 539
d) dochodzone na drodze sądowej	0	0
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2 386</b>	<b>2 251</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 386	2 251
a) w jednostkach powiązanych	0	0
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
c) w pozostałych jednostkach	0	0
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 386	2 251
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	19	1 950
– inne środki pieniężne	2 367	301
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 648</b>	<b>1 354</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>878 042</b>	<b>795 973</b>

## PASYWA

[w tysiącach złotych]	Stan na 31 grudnia 2023 roku	Stan na 31 grudnia 2022 roku
<b>Kapitał własny</b>	<b>284 081</b>	<b>256 239</b>
<b>I. Kapitał podstawowy</b>	<b>9 700</b>	<b>9 700</b>
<b>II. Kapitał zapasowy</b>	<b>71 602</b>	<b>131 894</b>
<b>III. Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>943</b>	<b>943</b>
<b>IV. Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>173 994</b>	<b>173 994</b>
<b>V. Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VII. Zysk (strata) netto</b>	<b>27 843</b>	<b>-60 292</b>
<b>VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>593 960</b>	<b>539 734</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>53 716</b>	<b>36 357</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	53 716	36 357
2. Pozostałe rezerwy	0	0
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>535 314</b>	<b>496 396</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	487 626	392 845
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
3. Wobec pozostałych jednostek	47 688	103 551
a) kredyty i pożyczki	9 195	54 834
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	38 493	48 717
c) inne zobowiązania finansowe	0	0
d) zobowiązania wekslowe	0	0
e) inne	0	0
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>4 931</b>	<b>6 981</b>
1) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	25	4
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	4
- do 12 miesięcy	0	4
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) inne	25	0
2) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	0
- do 12 miesięcy	0	0
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b) inne	0	0
3) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	4 906	6 977
a) kredyty i pożyczki	3 600	4 000
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
c) inne zobowiązania finansowe	0	0
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	177	1 002
- do 12 miesięcy	177	1 002
- powyżej 12 miesięcy	0	0
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0	0
f) zobowiązania wekslowe	0	0
g) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	1 120	1 967

*i2 Development S.A. we Wrocławiu*  
*Sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku*

h) z tytułu wynagrodzeń	0	0
i) inne	8	8
4. Fundusze specjalne	0	0
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>878 042</b>	<b>795 973</b>

## 2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)

[w tysiącach złotych]	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>11 068</b>	<b>14 457</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	11 068	13 639
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	818
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>0</b>	<b>794</b>
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0	0
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	794
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>11 068</b>	<b>13 663</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>4 928</b>	<b>7 665</b>
<b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>6 140</b>	<b>5 998</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>47</b>	<b>1</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0
II. Dotacje	0	0
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0
IV. Inne przychody operacyjne	47	1
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne, w tym:</b>	<b>1 471</b>	<b>7</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0
III. Inne koszty operacyjne	1 471	7
<b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>4 716</b>	<b>5 992</b>
<b>J. Przychody finansowe, w tym:</b>	<b>77 346</b>	<b>6 941</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0	405
- od jednostek powiązanych	0	405
II. Odsetki, w tym:	6 731	6 447
- od jednostek powiązanych	6 697	6 372
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	0
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	70 603	0
V. Inne	12	89
<b>K. Koszty finansowe, w tym:</b>	<b>42 911</b>	<b>96 449</b>
I. Odsetki, w tym:	39 770	34 682
- od jednostek powiązanych	32 085	28 209
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	1 004	0
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	60 512
IV. Inne	2 137	1 254
<b>L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>	<b>39 151</b>	<b>-83 515</b>
<b>M. Podatek dochodowy</b>	<b>11 308</b>	<b>-23 223</b>
I. Część bieżąca	0	0
II. Część odroczone	11 308	-23 223
<b>N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>O. Zysk (Strata) Netto (L-M-N)</b>	<b>27 843</b>	<b>-60 292</b>

### 3. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

[w tysiącach złotych]	Stan na 31 grudnia 2023 roku	Stan na 31 grudnia 2022 roku
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>27 843</b>	<b>-60 292</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>-17 414</b>	<b>55 896</b>
Amortyzacja	72	75
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odpisy ujemnej wartości firmy	0	0
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	32 966	28 238
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-70 603	60 486
Zmiana stanu rezerw	17 359	-13 771
Zmiana stanu zapasów	38	771
Zmiana stanu należności	9 236	-12 771
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 649	2 210
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-5 838	-9 342
Inne korekty	1 006	0
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>10 428</b>	<b>-4 396</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy	56 215	29 496
Zbycie wartości niem.i prawnych oraz rzeczowych aktyw.trwałych	0	0
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz WNiP	0	0
Z aktywów finansowych, w tym:	56 215	29 496
a) w jednostkach powiązanych	56 215	29 496
- zbycie aktywów finansowych	0	0
- dywidendy	0	0
- spłata pożyczek	53 679	29 496
- odsetki	2 536	0
- inne wpływy z aktywów finansowych	0	0
b) w jednostkach pozostałych	0	0
- spłata pożyczek	0	0
- odsetki	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	0
Wydatki	65 390	25 786
Nabycie wartości niem.i prawnych oraz rzeczowych aktyw.trwałych	6	0
Nabycie inwestycji w nieruchomości oraz WNiP	0	0
Na aktywa finansowe, w tym:	65 384	25 786
a) w jednostkach powiązanych	65 384	25 786
- nabycie aktywów finansowych	2	0
- udzielone pożyczki	65 382	25 786
b) w jednostkach pozostałych	0	0
- nabycie aktywów finansowych	0	0
- udzielone pożyczki	0	0
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-9 175</b>	<b>3 710</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy	68 615	120 032
Wpływy netto z wydania udziałów	0	0
Kredyty i pożyczki	64 265	47 101

*i2 Development S.A. we Wrocławiu*  
*Sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku*

Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4 350	72 931
Wydatki	69 733	119 278
Nabycie udziałów własnych	0	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0
Inne wypłaty dla właścicieli z tyt.podziału zysku	0	0
Spłata kredytów i pożyczek	48 910	71 578
Wykup dłużnych papierów wartościowych	10 000	40 590
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	0	0
Odsetki	10 823	7 110
Inne wydatki finansowe	0	0
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>-1 118</b>	<b>754</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>135</b>	<b>68</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 251	2 183
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	0	0
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>2 386</b>	<b>2 251</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

#### 4. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

[w tysiącach złotych]	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>256 239</b>	<b>316 531</b>
I.A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	256 239	316 531
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 700	9 700
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
– wydania udziałów (emisji akcji)	0	0
– inne	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
– umorzenia udziałów (akcji)	0	0
– inne	0	0
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 700	9 700
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	131 894	85 271
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-60 292	46 623
a) zwiększenie (z tytułu)	0	46 623
– podziału zysku (ustawowo)	0	46 623
b) zmniejszenie (z tytułu)	60 292	0
– pokrycia straty	60 292	0
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	71 602	131 894
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	943	943
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	943	943
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	173 994	173 994
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	173 994	173 994
5. Różnice kursowe z przeliczenia	0	0
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-60 292	46 623
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0	46 623
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0	46 623
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
– podziału zysku (ustawowo)	0	0
– inne	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	46 623
– pokrycia straty	0	0
– inne	0	46 623
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	60 292	0
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	60 292	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	60 292	0
– pokrycia straty	60 292	0
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0
7. Wynik netto	27 843	-60 292



*i2 Development S.A. we Wrocławiu*  
*Sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku*

a) zysk netto	27 843	0
b) strata netto	0	60 292
c) zaliczki na dywidendę	0	0
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>284 081</b>	<b>256 239</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## C. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI

Tabela 1: Dane o strukturze kapitału podstawowego jednostki

Nazwa udziałowca	Akcje			W tym uprzywilejowane	
	liczba	wartość	udział %	liczba	wartość
Galtoco Investments Ltd.*	4850000	4.850.000,00	50,00%	-	-
Makima Sp. z o.o.**	4850000	4.850.000,00	50,00%	-	-
Razem	9700000	9.700.000,00	100,00%	-	-

\*bezpośrednio i pośrednio przez Andrzeja Kowalskiego

\*\*pośrednio przez Marcina Misztala

### 2. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY

Niniejsze sprawozdanie finansowe roczne sporządzono w oparciu o Polską Ustawę o Rachunkowości (UoR).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku, natomiast dane porównywalne obejmują okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

### 3. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM NIEUWZGLĘDNIONE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Nie wystąpiły.

### 4. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

#### 4.1. Budynek, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

Tabela 2: Budynek, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

	Stan na 31-12-2022	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31-12-2023
Wartość nabycia/kosztów wytworzenia	632	-	-	632
Umorzenie/amortyzacja	311	63	-	374
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	321	-63	-	258

#### 4.2. Inne środki trwałe

Tabela 3: Inne środki trwałe

	Stan na 31-12-2022	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31-12-2023
Wartość nabycia/kosztów wytworzenia	108	-	-	108
Umorzenie/amortyzacja	106	2	-	108

Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Wartość netto	2	-2	-	0

## 5. ZMIANY W DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWACH FINANSOWYCH

W okresie sprawozdawczym zmieniła się wartość udzielonych pożyczek. Udzielono pożyczek o wartości 65.382 tys. zł; zostały spłacone pożyczki na kwotę 53.679 tys. zł oraz naliczono odsetki.

## 6. POSIADANE PAPIERY WARTOŚCIOWE

W dniu 31 marca 2022 roku Zarząd i2 Development S.A. podjął uchwałę w sprawie przydziału 6.045 (słownie: sześć tysięcy czterdzieści pięć) zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „O”, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 6.045.000,00 (słownie: sześć milionów czterdzieści pięć tysięcy 00/100) złotych, oprocentowanych według stałej stopy procentowej, nieodbiegającej od warunków rynkowych, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 13 lutego 2025 roku („Obligacje”).

Zabezpieczeniem Obligacji stanowić będzie: hipoteka, która zostanie ustanowiona na nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 i ul. Wielkiej 27 ustanowionej do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji (rozszerzenie hipoteki ustanawianej przy emisji obligacji serii „L”, „M” oraz „N”), a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji z hipoteki, złożenie przez Emitenta weksla własnego in blanco oraz poddanie się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

W dniu 10 maja 2023 roku zostały spłacone obligacje serii K o wartości 10 mln zł.

Emisje obligacji na dzień 31 grudnia 2023 roku:

- Seria L; data emisji 16.03.2021; kwota 17 939 000,00 PLN: data wykupu: 16.03.2024;
- Seria M; data emisji 16.04.2021; kwota 9 608 000,00 PLN: data wykupu: 16.03.2024;
- Seria N; data emisji 30.07.2021; kwota 4 901 000,00 PLN: data wykupu: 25.02.2025;
- Seria O; data emisji 31.03.2021; kwota 6 045 000,00 PLN: data wykupu: 13.02.2025;

## 7. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Tabela 4: Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2022	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na 31-12-2023
Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie, w tym:	1 354	901	607	1 648
- kredyty	-	-	-	-
- obligacje	-	-	-	-
- inne	1 354	901	607	1 648
<b>Razem</b>	<b>1 354</b>	<b>901</b>	<b>607</b>	<b>1 648</b>

## 8. DANE O KOSZTACH RODZAJOWYCH I KOSZCIE WYTWORZENIA PRODUKTÓW NA WŁASNE POTRZEBY

Tabela 5: Dane o kosztach rodzajowych i koszcie wytworzenia produktów na własne potrzeby

Wyszczególnienie	Za rok 2023	Za rok 2022
Amortyzacja	72	74
Zużycie materiałów i surowców do produkcji i energii	39	39
Usługi obce	3 831	6 444
Podatki i opłaty	127	237
Wynagrodzenia	719	734
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	134	131
Pozostałe koszty rodzajowe	6	7
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	794
<b>Koszty rodzajowe razem</b>	<b>4 928</b>	<b>8 460</b>
<b>Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 9. WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE LUB 20% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW

Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. udział 100%

Wratislavia Project FIZ AN udział 100%

i2D sp. z o.o. udział 100%

Wielka 27 sp. z o.o. udział 100%

Marysia Development s.l. udział 100%

Armii Krajowej 7 sp. z o.o. udział 100%

Bulwar Staromiejski sp. z o.o. udział 100%

Ogrody Grabiszyńskie sp. z o.o. udział 100%

Stalova sp. z o.o. udział 100%

i2F sp. z o.o. udział 100%

Piłsudskiego sp. z o.o. udział 100%

## 10. KURSY WALUT PRZYJĘTE DO WYCENY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2023: 4,3480 PLN/EUR, 31.12.2022: 4,6899 PLN/EUR

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w Spółce wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny, których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NPB nr 251/A/NBP/2023 z dnia 29 grudnia 2023 roku EURO=4,3480

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w Spółce wystąpiły transakcje zawarte w walutach obcych, do wyceny, których zastosowano następujący kurs wynikający z tabeli NPB nr 252/A/NBP/2022 z dnia 30 grudnia 2022 roku EURO=4,6899

Kursy zastosowane dla pozycji: Udzielone pożyczki, środki na rachunkach bankowych

## 11. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU

Tabela 6: Informacje o przeciętnym zatrudnieniu

Wyszczególnienie	Za rok 2023			Za rok 2023		
	kobiety	mężczyźni	Razem	kobiety	mężczyźni	Razem
Pracownicy umysłowi	11	1	12	10	1	11
Pracownicy fizyczni	-	-	-	-	-	-
Razem	11	1	12	10	1	11

## 12. KOSZTY WYNAGRODZEŃ, WYNAGRODZENIA Z ZYSKU WYPŁACONE LUB NALEŻNE ORGANOM

Tabela 7: Koszty wynagrodzeń, wynagrodzenia z zysku wypłacone lub należne organom

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia - koszty		Wypłacone odsetki		Wypłaty z zysku	
	Za rok 2022	Za rok 2023	Za rok 2022	Za rok 2023	Za rok 2022	Za rok 2022
Zarząd	-	-	-	-	-	-
Rada nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Organ administrujący	-	-	-	-	-	-
Razem	-	-	-	-	-	-

## 13. WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

Tabela 8: Wynagrodzenie firmy audytorskiej

Wyszczególnienie	Wartość
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki	60
Inne usługi poświadczające	-
Usługi doradztwa podatkowego	-
Pozostałe usługi	-
Razem	60

## 14. INNE ISTOTNE INFORMACJE

W lutym 2022 r. miała miejsce inwazja Rosji na Ukrainę, co miało istotny wpływ na sytuację polityczno-gospodarczą na terytorium Ukrainy oraz wprowadzenie przez Prezesa Rady Ministrów stopnia alarmowego CRP na terytorium Polski dotyczącego zagrożeń wystąpieniem zdarzenia o charakterze terrorystycznym. W wyniku tego Państwa Unii Europejskiej oraz USA i inne objęły Rosję szeregiem sankcji gospodarczych i politycznych, a do Polski napłynęła istotna fala emigrantów z Ukrainy. Sytuacja ta miała niewątpliwy wpływ na sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Konflikt rosyjsko-ukraiński negatywnie wpłynął na zachowania rynków finansowych i gospodarek na całym świecie. Spółka prowadzi działalność głównie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, sytuacja na Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Ocena wpływu jest na dzień dzisiejszy mocno utrudniona, a to w związku z dużą zmiennością sytuacji. Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować jednoznacznie skali wpływu wojny na Ukrainie na działalność Spółki.

---

**Małgorzata Szmyt**

Osoba sporządzająca sprawozdanie

---

**Marcin Misztal** – Prezes Zarządu

Wrocław, 15 maja 2024 roku