

PF CONSTRUCTION SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Sprawozdanie finansowe za okres
od **01.01.2024** do **31.12.2024**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

Nazwa: PF CONSTRUCTION SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba: Grzybowska 87/, 00-844 Warszawa

Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu:

6831Z

Numer identyfikacji podatkowej:

NIP: 5222989959

Numer we właściwym rejestrze sądowym:

KRS: 0000398488

2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe sporządzane za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024

4. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

5. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

7. Polityka rachunkowości

Omówienie przyjętych metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):

Aktywa i pasywa wycenia się przy zastosowaniu zasad rachunkowości w sposób określony w Ustawie, z tym, że w okresie sprawozdawczym dokonano wyceny według następujących kryteriów:

1. Wartości niematerialne i prawne

Wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie. Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych i prawnych dokonywane są przy zastosowaniu metody liniowej amortyzacji przez przewidywany okres uzyskiwania z nich korzyści.

2. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyceniane według ceny nabycia, kosztu wytworzenia lub wartości przeszacowanej, pomniejszonej o dotychczasowe umorzenie. Środki trwałe są amortyzowane przez okres ich przewidywanego użytkowania przy zastosowaniu metody liniowej.

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o niskiej jednostkowej wartości początkowej (określonej w odrębnych przepisach) amortyzowane są jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.

Środki trwałe podlegające likwidacji są wyceniane w wartości księgowej netto.

Inwentaryzację środków trwałych oraz maszyn i urządzeń znajdujących się na terenie strzeżonym drogą spisu z natury przeprowadza się raz na 4 lata.

3. Inwestycje długoterminowe

Udziały w innych jednostkach i długoterminowe papiery wartościowe wyceniane są według cen nabycia

pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są według zasad stosowanych do wyceny rzeczowych aktywów trwałych.

4. Zapasy

Wycena towarów i materiałów, w tym drobnych materiałów dokonywana jest w cenach zakupu. Przez drobne materiały rozumie się materiały nabywane z przeznaczeniem na cele ogólnogospodarcze i biurowe, paliwa w transporcie gospodarczym oraz w innych przypadkach (tj.: materiały biurowe, środki czystości itp.) - odpisywanie są one w koszty w dniu zakupu (nie prowadzi się ewidencji tych składników).

Materiały i usługi zużywane na cele produkcji aktywowane są do czasu sprzedaży produktu lub jego części. Kontrakty o usługi długoterminowe, z zachowaniem zasady ciągłości bilansowej, rozliczane są przy zastosowaniu metody wyniku zerowego.

5. Wycena pożyczek udzielonych oraz zobowiązań finansowych na dzień bilansowy odbywa się zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości, w tym art. 28 ust. 1 pkt 8 i 8a. Podstawą wyceny jest kwota wymaganej zapłaty, czyli wartość nominalna pożyczki lub zobowiązania, powiększona o należne odsetki.

6. Środki pieniężne

Środki pieniężne wyceniane są wg wartości nominalnej.

7. Zobowiązania i należności

Zobowiązania i należności są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty.

Na dzień bilansowy dokonuje się inwentaryzacji należności drogą uzyskania od kontrahentów potwierżeń ich prawidłowości.

8. Operacje gospodarcze wyrażone w walutach obcych

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych wycenia się według kursu średniego waluty ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

Niezrealizowane różnice kursowe ustala się dla każdej z walut. Ujemne różnice dotyczące jednej waluty w związku z wyceną na dzień bilansowy zalicza się do kosztów finansowych, dodatnie różnice kursowe dotyczące jednej waluty w związku z wyceną na dzień bilansowy zalicza się do przychodów finansowych.

9. Opodatkowanie

Podatek dochodowy od osób prawnych naliczany jest zgodnie z polskimi przepisami o podatku dochodowym od osób prawnych na podstawie zysku wykazanego w rachunku zysków i strat sporządzonym zgodnie z polskimi przepisami o rachunkowości z uwzględnieniem korekt dokonanych do celów podatkowych. Spółka nie tworzy rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

10. Kapitały

Kapitał podstawowy jest wykazywany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym, z tym że w przypadku braku wpisu wykazywany jest w wartości określonej w umowie zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy.

Kapitał zapasowy jest rozliczany zgodnie z zaleceniami zaprotokołowanymi w Uchwałach Zgromadzenia Wspólników.

11. Zobowiązania finansowe wycenia się na dzień bilansowy w wysokości wymaganej zapłaty.

12. Jednostka nie tworzy aktywów i rezerw na odroczonego podatek dochodowy.

13. Jednostka nie dokonuje wyceny instrumentów finansowych zgodnie z rozporządzeniem.

Ustalenia wyniku finansowego:

Za przychody i zyski Spółka uznaje uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie wkładów przez właścicieli.

Przez koszty i straty jednostka rozumie uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez właścicieli.

Na wynik finansowy netto składają się:

1. wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
2. wynik operacji finansowych,

3. obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

W związku z prowadzoną przez Spółkę działalnością deweloperską dla każdego rozpoczętego przedsięwzięcia deweloperskiego ujmuje się odrębnie koszty jego realizacji oraz przychody ze sprzedaży przedmiotów powstałych z wykonania tego przedsięwzięcia. Koszty wykonania przedsięwzięcia gromadzi się dla każdego przedsięwzięcia odrębnie do czasu jego zakończenia. Do kosztów tych zalicza się wszystkie składniki kosztu wytworzenia w rozumieniu art. 28 ust. 3 ustawy. Spółka nie zalicza do kosztów wytworzenia, w szczególności:

- kosztów informacji, marketingu i promocji
- kosztów zarządu

Spółka aktywowała w wartości robót w toku koszty finansowe w postaci odsetek i prowizji od uzyskanego finansowania.

Sporządzenia sprawozdania finansowego:

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. nr 76 z 2002 roku, z późniejszymi zmianami) oraz Krajowymi Standardami Rachunkowości.

Rachunek zysków i strat został sporządzony w wariancie porównawczym.

Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:

Księgowość Spółki prowadzona jest przy pomocy programu finansowo księgowego Optima.

W roku sprawozdawczym nie dokonano zmian zasad (polityki) księgowości.

Spółka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych.

8. Dodatkowe informacje uszczegóławiające

Nie dotyczy.

BILANS

Aktywa Dane w PLN

Kwota na dzień
kończący bieżący
rok obrotowy

Kwota na dzień
kończący poprzedni
rok obrotowy

Przekształcone
dane porównawcze
za poprzedni rok
obrotowy

A. AKTYWA TRWAŁE	450 000,00	1 000,00	451 000,00
I. Wartości niematerialne i prawne			
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne			
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II. Rzeczowe aktywa trwałe			
1. Środki trwałe			
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)			
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej			
c) urządzenia techniczne i maszyny			
d) środki transportu			
e) inne środki trwałe			
2. Środki trwałe w budowie			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III. Należności długoterminowe	450 000,00		450 000,00
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Od pozostałych jednostek	450 000,00		450 000,00
IV. Inwestycje długoterminowe		1 000,00	1 000,00
1. Nieruchomości			
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe		1 000,00	1 000,00
a. w jednostkach powiązanych		1 000,00	1 000,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			

- inne długoterminowe aktywa finansowe	1 000,00	1 000,00	
b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
c. w pozostałych jednostkach			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
4. Inne inwestycje długoterminowe			
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			
B. AKTYWA OBROTOWE	15 112 886,69	8 433 219,71	7 940 123,89
I. Zapasy	13 854 711,28	7 506 058,44	7 462 962,62
1. Materiały			
2. Półprodukty i produkty w toku	8 539 711,28	4 816 058,44	4 772 962,62
3. Produkty gotowe			
4. Towary			
5. Zaliczki na dostawy i usługi	5 315 000,00	2 690 000,00	2 690 000,00
II. Należności krótkoterminowe	165 374,42	817 820,89	367 820,89
1. Należności od jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			

- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
3. Należności od pozostałych jednostek	165 374,42	817 820,89	367 820,89
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 771,20	56,58	56,58
- do 12 miesięcy	1 771,20	56,58	56,58
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	152 473,09	352 982,00	352 982,00
c) inne	11 130,13	464 782,31	14 782,31
d) dochodzone na drodze sądowej			
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 092 800,99	109 340,38	109 340,38
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 092 800,99	109 340,38	109 340,38
a) w jednostkach powiązanych			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach	316 556,79	101 897,86	101 897,86
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki	316 556,79	101 897,86	101 897,86
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	776 244,20	7 442,52	7 442,52
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	240 444,20	7 442,52	7 442,52
- inne środki pieniężne	535 800,00		
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe			
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY			
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE			
AKTYWA RAZEM	15 562 886,69	8 434 219,71	8 391 123,89

BILANS

Pasywa Dane w PLN

Kwota na dzień
kończący bieżący
rok obrotowy

Kwota na dzień
kończący poprzedni
rok obrotowy

Przekształcone
dane porównawcze
za poprzedni rok
obrotowy

A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	-871 001,56	478 222,87	8 415,55
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00	5 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:			
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)			
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:			
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	560 000,00	560 000,00	560 000,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	560 000,00	560 000,00	560 000,00
- na udziały (akcje) własne			
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-556 584,45	-257 880,37	-257 880,37
VI. Zysk (strata) netto	-879 417,11	171 103,24	-298 704,08
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	16 433 888,25	7 955 996,84	8 382 708,34
I. Rezerwy na zobowiązania	37 000,00		
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne			
- długoterminowa			
- krótkoterminowa			
3. Pozostałe rezerwy	37 000,00		
- długoterminowe			
- krótkoterminowe	37 000,00		
II. Zobowiązania długoterminowe	12 422 847,76	7 866 996,15	8 096 445,65
1. Wobec jednostek powiązanych		7 866 996,15	
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Wobec pozostałych jednostek	12 422 847,76		8 096 445,65
a) kredyty i pożyczki	12 422 847,76		8 096 445,65

b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe			
d) zobowiązania wekslowe			
e) inne			
III. Zobowiązania krótkoterminowe	3 974 040,49	89 000,69	286 262,69
1. Wobec jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
3. Wobec pozostałych jednostek	3 974 040,49	89 000,69	286 262,69
a) kredyty i pożyczki	2 893 932,41		197 262,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe			
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	531 778,16	74 518,89	74 518,89
- do 12 miesięcy	531 778,16	74 518,89	74 518,89
- powyżej 12 miesięcy			
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	535 800,00		
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	598,49	381,84	381,84
h) z tytułu wynagrodzeń			
i) inne	11 931,43	14 099,96	14 099,96
4. Fundusze specjalne			
IV. Rozliczenia międzyokresowe			
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			

- długoterminowe

- krótkoterminowe

PASYWA RAZEM	15 562 886,69	8 434 219,71	8 391 123,89
---------------------	----------------------	---------------------	---------------------

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant porównawczy Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

Przekształcone
dane porównawcze
za poprzedni rok
obrotowy

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3 038 497,18		257 860,38
- od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 000,00		
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	3 034 057,18		257 860,38
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów	1 440,00		
B. Koszty działalności operacyjnej	3 425 574,03	55 276,33	782 944,03
I. Amortyzacja			
II. Zużycie materiałów i energii	21 949,89	955,50	1 615,88
III. Usługi obce	3 376 962,16	44 000,47	763 065,79
IV. Podatki i opłaty, w tym:		442,00	442,00
- podatek akcyzowy			
V. Wynagrodzenia	1 339,20	1 200,00	1 200,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	240,78	216,36	216,36
- emerytalne	130,68	117,12	117,12
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	25 082,00	8 462,00	16 404,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów			
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-387 076,85	-55 276,33	-525 083,65
D. Pozostałe przychody operacyjne	8 516,12	0,78	0,78
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
IV. Inne przychody operacyjne	8 516,12	0,78	0,78
E. Pozostałe koszty operacyjne	3 161,16	2,14	2,14
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			

III. Inne koszty operacyjne	3 161,16	2,14	2,14
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-381 721,89	-55 277,69	-525 085,01
G. Przychody finansowe	9 116,46	226 762,52	226 762,52
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
a) od jednostek powiązanych, w tym:			
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
b) od jednostek pozostałych, w tym:			
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II. Odsetki, w tym:	9 116,46		
- od jednostek powiązanych			
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
- w jednostkach powiązanych			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V. Inne		226 762,52	226 762,52
H. Koszty finansowe	506 811,68	381,59	381,59
I. Odsetki, w tym:	2 410,82	381,59	381,59
- dla jednostek powiązanych			
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	1 000,00		
- w jednostkach powiązanych	1 000,00		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	384 654,53		
IV. Inne	118 746,33		
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-879 417,11	171 103,24	-298 704,08
J. Podatek dochodowy			
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	-879 417,11	171 103,24	-298 704,08

KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-879 417,11	171 103,24
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		
Pozostałe		
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	65 403,41	248 275,97
Pozostałe	67 944,10	248 275,97
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:		
Pozostałe		
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	3 906,53	5 074,71
Pozostałe	3 906,53	5 074,71
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	180 020,85	21 417,67
Pozostałe	564 675,38	21 417,67
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:		9 338,76
Pozostałe		9 338,76
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		
Pozostałe		
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-378 779,30	-60 019,11
K. Podatek dochodowy		

INFORMACJA DODATKOWA

Dane w PLN

Informacja dodatkowa

Nota 1

AKTYWA TRWAŁE	Stan na 31/12/2024	Stan na 31/12/2023
	450 000,00	1 000,00

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

[POZYCJA NIE WYSTĄPIŁA](#)

Pozycja bilansu A.I

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

[POZYCJA NIE WYSTĄPIŁA](#)

Pozycja bilansu A.II

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Pozycja bilansu A.III

Od pozostałych jednostek	Stan na 31/12/2024	Stan na 31/12/2023
Należności długoterminowe brutto	450 000,00	450 000,00
Odpisy aktualizujące należności długotermin.	0,00	0,00
Należności długoterminowe netto	450 000,00	450 000,00

Pozycję stanowi zapłacony depozyt gwarancyjny do umowy o prowadzenie rachunków deweloperskich.

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

NIERUCHOMOŚCI

[POZYCJA NIE WYSTĄPIŁA](#)

Pozycja bilansu A.IV.1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

[POZYCJA NIE WYSTĄPIŁA](#)

Pozycja bilansu A.IV.2

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

Pozycja bilansu A.IV.1

Długoterminowe aktywa finansowe brutto	Stan na 31/12/2023	Stan na 31/12/2024
w jednostkach powiązanych	1 000,00	0,00
- udziały lub akcje, w tym:	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	1 000,00	0,00
Odpisy aktualizujące długoterminowe aktywa finansowe	Stan na 31/12/2023	Stan na 31/12/2024
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje, w tym:	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe NETTO	Stan na 31/12/2023	Stan na 31/12/2024
w jednostkach powiązanych	1 000,00	0,00
- udziały lub akcje, w tym:	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	1 000,00	0,00

DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

[POZYCJA NIE WYSTĄPIŁA](#)

Pozycja bilansu A.V

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE**NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG**

	Stan na 31/12/2024	Stan na 31/12/2023
Należności netto od jednostek powiązanych	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Należności netto od jednostek pozostałych	1 771,20	56,58
- do 12 miesięcy	1 771,20	56,58
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00

Należności brutto od jednostek powiązanych	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Należności brutto od jednostek pozostałych	1 771,20	56,58
- do 12 miesięcy	1 771,20	56,58
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	Stan na 31/12/2024	Stan na 31/12/2023
1. Pozostałe	11 130,13	14 782,31
Razem	11 130,13	14 782,31

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE**POŻYCZKI - JEDNOSTKI POZOSTAŁE**

	Stan na 31/12/2024	Stan na 31/12/2023
Stan na początek okresu	8 096 445,65	4 284 811,96
Zwiększenia	4 753 113,61	3 811 633,69
Zmniejszenia	426 711,50	0,00
Stan na koniec okresu	12 422 847,76	8 096 445,65

Termin spłaty pożyczek długoterminowych mieści się w przedziale 1-3 lat.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE**ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG**

	Stan na 31/12/2024	Stan na 31/12/2023
Zobowiązania od jednostek powiązanych	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Zobowiązania od jednostek pozostałych	531 778,16	74 518,89
- do 12 miesięcy	531 778,16	74 518,89
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00

POŻYCZKI - JEDNOSTKI POZOSTAŁE

	Stan na 31/12/2024	Stan na 31/12/2023
Stan na początek okresu	197 262,00	66 205,04
Zwiększenia	815 000,03	166 777,65
Zmniejszenia	170 000,00	35 720,69
Stan na koniec okresu	842 262,03	197 262,00

KREDYTY BANKOWE (kredyt deweloperski Bank Nowy S.A.)

	Stan na 31/12/2024	Stan na 31/12/2023
Stan na początek okresu	0,00	0,00
Zwiększenia	2 051 670,38	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	2 051 670,38	0,00

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	Stan na 31/12/2024	Stan na 31/12/2023
1. Rozliczenia z pracownikami	11 381,38	3 951,66
2. Pozostałe	550,05	10 148,30
Razem	11 931,43	14 099,96

Nota 3

Rozrachunki publiczno-prawne

Lp.	podatek	Stan na 31/12/2024	Stan na 31/12/2023
-----	---------	--------------------	--------------------

NALEŻNOŚCI

1.	PIT	pdof	0,00	0,00
2.	CIT 8	pdop	0,00	0,00
3.	VAT	podatek od towarów i usług	152 473,09	352 982,00
4.	ZUS	ubezpieczenia społeczne i zdrowotne	0,00	0,00
5.	PCC	podatek od czynności cywilnoprawnych	0,00	0,00
RAZEM NALEŻNOŚCI			152 473,09	352 982,00

ZOBOWIĄZANIA

1.	PIT 4	pdof	74,00	45,00
2.	CIT 8	pdop	0,00	0,00
3.	VAT	podatek od towarów i usług	0,00	0,00
4.	ZUS	ubezpieczenia społeczne i zdrowotne	524,49	524,49
5.	PCC	podatek od czynności cywilnoprawnych	0,00	0,00
6.		Podatek od nieruchomości	0,00	0,00
7.		Opłata skarbową		
RAZEM ZOBOWIĄZANIA			598,49	569,49

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

RMK Długoterminowe	(D)	0,00	<u>BILANS AKTYWA A.V.2</u>
RMK Krótkoterminowe	(K)	0,00	<u>BILANS AKTYWA B.IV</u>
Razem RMK		0,00	

POZYCJA NIE WYSTĄPIŁA**INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE**

Długoterminowe	(D)	0,00	<u>BILANS AKTYWA A.V.2</u>
Krótkoterminowe	(K)	0,00	<u>BILANS AKTYWA B.IV</u>
Razem		0,00	

POZYCJA NIE WYSTĄPIŁA**INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (PRZYCHODÓW)**

Długoterminowe	(D)	0,00	<u>BILANS AKTYWA A.V.2</u>
Krótkoterminowe	(K)	0,00	<u>BILANS AKTYWA B.IV</u>
Razem		0,00	

POZYCJA NIE WYSTĄPIŁA

KAPITAŁ PODSTAWOWY I JEGO ZMIANY

Stan na początek okresu	5 000,00
Zwiększenie	0,00
Zmniejszenie	0,00
Stan na koniec okresu	5 000,00

Kapitał udziałowy składa się z udziałów.

Wartość nominalna jednego udziału wynosi

KAPITAŁ ZAPASOWY I JEGO ZMIANY**Zysk (+) Strata (-) z lat ubiegłych**

Stan na początek okresu	-257 880,37
Zwiększenie - wynik roku 2023	171 103,24
Zmniejszenie - korekta błędu podstawowego	-469 807,32
Stan na koniec okresu	-556 584,45

KAPITAŁ REZERWOWY I JEGO ZMIANY**Z DOPŁAT WSPÓLNIKÓW**

Stan na początek okresu	560 000,00
Zwiększenie	0,00
Zmniejszenie	0,00
Stan na koniec okresu	560 000,00

POZOSTAŁE REZERWY

Stan na początek okresu	0,00
Zwiększenia - rezerwa na koszty zamknięcia roku	37 000,00
Zmniejszenia	0,00
Stan na koniec okresu	37 000,00

PRZYCHODY I KOSZTY POZOSTAŁE OPERACYJNE ORAZ FINANSOWE**Pozostałe przychody operacyjne**

pozycja RZIS

1.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	D.I
2.	Dotacje	0,00	D.II
3.	Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	0,00	D.III
4.	Odpisanie zobowiązań przedawnionych, umorzonych	8 424,75	D.III
5.	Otrzymane odszkodowania, kary i grzywny	0,00	D.III
6.	Inne przychody operacyjne	91,37	D.III
	Razem	8 516,12	

Pozostałe koszty operacyjne

1.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	E.I
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	E.II
3.	Likwidacja aktywów trwałych	0,00	E.III
4.	Nieplanowane odpisy amortyzacyjne	0,00	E.III
5.	Aktualizacja / odpisanie należności	1 228,83	E.III
6.	Zapłacone odszkodowania kary i grzywny	0,00	E.III
7.	Darowizny przekazane	0,00	E.III
8.	Inne koszty operacyjne	1 932,33	E.III
	Razem	3 161,16	

Przychody finansowe

1.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	G.I
	<i>od jednostek powiązanych</i>	0,00	
	<i>od jednostek pozostałych</i>	0,00	
2.	Odsetki uzyskane	9 116,46	G.II
	<i>od jednostek powiązanych</i>	0,00	
	<i>od jednostek pozostałych</i>	9 116,46	
3.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	G.III
	<i>w jednostkach powiązanych</i>	0,00	
	<i>w jednostkach pozostałych</i>	0,00	
4.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	G.IV
5.	Dodatnie zrealizowane różnice kursowe	46,27	G.V
6.	Dodatnie różnice kursowe z wyceny bilansowej	63 684,78	G.V
7.	Inne przychody finansowe	0,00	G.V
	Razem	72 847,51	

Koszty finansowe

1.	Odsetki	2 410,82	H.I
	<i>dla jednostek powiązanych</i>	0,00	
	<i>dla jednostek pozostałych</i>	2 410,82	
2.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	1 000,00	H.II
	<i>w jednostkach powiązanych</i>	1 000,00	
	<i>w jednostkach pozostałych</i>	0,00	
3.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	384 654,53	H.III
4.	Ujemne różnice kursowe zrealizowane	4 120,15	H.IV
5.	Ujemne różnice kursowe z wyceny bilansowej	178 357,23	H.IV
6.	Inne koszty finansowe	0,00	H.IV
	Razem	570 542,73	

Pozostałe informacje

Spółka na dzień 31.12.2024 r. nie zatrudniała pracowników na podstawie umowy o pracę.

Zarząd Spółki proponuje pokryć stratę z zysku kolejnych lat.

Zobowiązania warunkowe nie wystąpiły.

Zobowiązania zabezpieczone na majątku:

Do umowy kredytu zawartej z Bank Nowy S.A. w dniu 25.10.2023 otrzymanego na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego ustanowion

1. Hipoteka umowna do kwoty 35.625.000,00 zł na nieruchomościach gruntowych
2. Weksel własny in blanco
3. Oświadczenie Kredytobiorcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się wprost egzekucji w trybie art.. 777 par 1 pkt 5 KPi
4. Poręczenie cywilne udzielone przez Przemysława Lubienieckiego
5. Oświadczenie poręczyciela w formie aktu notarialnego o poddaniu się wprost egzekucji w trybie art.. 777 par 1 pkt 5 KPC
6. Nieoprocentowana kaucja w kwocie 450.000,00 zł
7. Weksel własny in blanco poręczyciela
8. Zastaw finansowy ustanowiony na bankowych rachunkach pomocniczych
9. Cesja globalna na rzecz banku wszelkich wierzytelności
10. Nieodwołalne i niegasnące pełnomocnictwo do dysponowania przez Bank środkami pieniężnymi
11. Nieodwołalne i niegasnące pełnomocnictwo do reprezentowania Kredytobiorcy przed organami administracji i nadzoru budowlanego w sprawie realizacji inwestycji
12. Przewłaszczenie projektu budowlanego
13. Porozumienie trójstronne pomiędzy Bankiem, Kredytobiorcą i generalnym wykonawcą
14. Przelew na rzecz Banku praw z umów ubezpieczenia inwestycji i lokali

Zdarzenia po dacie bilansu:

Spółka planuje emisję obligacji w celu spłaty otrzymanego kredytu deweloperskiego oraz sfinansowania kolejnych przedsięwzięć deweloperskich. Wartość wyemitowanych obligacji wyniesie 24.930.000,00 zł. Dzień wykupu obligacji został ustalony na 31 maja 2028 roku a oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR6M + 1150 bps w skali roku. W związku z emisją obligacji zostanie podporządkowana część otrzymanych przez Spółkę pożyczek.

Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwota korekty:

W związku z rozpoczęciem realizacji przedsięwzięć deweloperskich dokonano weryfikacji składników kosztów wyceny przedsięwzięć deweloperskich. W szczególności odjęto z robót w toku poprzedniego roku koszty sprzedaży i zarządu związane pośrednio z prowadzonymi projektami podwyższając koszty operacyjne. W sprawozdaniu zaprezentowano dane porównawcze. Zmiana wyniku finansowego z 2023 roku wyniosła (-) 469.907,32 zł

Wynagrodzenie biegłego rewidenta należne za rok obrotowy za badanie rocznego sprawozdania finansowego: 32.000,00 zł.

Transakcje zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi - nie wystąpiły.

W 2024 roku dokonano odpisu aktualizującego wartość udzielonych pożyczek krótkoterminowych w kwocie 384.654,53 zł.

Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących za rok obrotowy oraz wszelkie zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów:

Zarząd otrzymał wynagrodzenia w łącznej kwocie 1.339,20 zł brutto.

Kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzając

Wartość odsetek, które zwiększyły wartość przedsięwzięcia deweloperskiego: 921.552,98 zł.

Informacja o wartości przedsięwzięcia deweloperskiego z podziałem na główne kategorie kosztów:

Wartość przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Prętowej jest podzielona na trzy etapy. Łączna wartość całego przedsięwzięcia wynosi 9.009.518,60 zł, z czego wartość zakupu gruntu wynosi 2.700.000,00 zł, koszty budowlane 3.291.917,56 zł. koszty finansowe 1.883.399,76 zł, koszty pozostałe 1.134.201,28 zł.

Informacje uzupełniające dotyczące przekształcenia danych porównawczych:

Ze względu na zidentyfikowane błędy skorygowano dane porównawcze za rok 2023:

- dokonano zmiany prezentacyjnej pożyczek otrzymanych
- ujęto istniejące na 31.12.2023 zobowiązanie z tytułu kredytu
- dokonano zmiany ujmowania kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego – obecnie są one ujmowane w rachunku zysków i strat i poprzez zmianę stanu produktów aktywowane w bilansie

PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM