



**GRUPA KAPITAŁOWA
POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA
PEKABEX SPÓŁKA AKCYJNA**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2022**

Spis treści

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	6
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (ZŁ)	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM C.D.	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)	11
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
INFORMACJE OGÓLNE	12
1. Segmenty operacyjne	41
2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	44
3. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	44
4. Wartość firmy	45
5. Wartości niematerialne	45
6. Rzeczowe aktywa trwałe	47
7. Prawa do użytkowania	49
8. Nieruchomości inwestycyjne	50
9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe	51
10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczone oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody	78
11. Zapasy	80
12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	82
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	83
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	83
15. Kapitał własny	84
16. Świadczenia pracownicze	86
17. Pozostałe rezerwy	87
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	88
19. Rozliczenia międzyokresowe	88
20. Umowy o usługę budowlaną	89
21. Przychody i koszty operacyjne	90
22. Przychody i koszty finansowe	91
23. Podatek dochodowy	93
24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	94
25. Przepływy pieniężne	94
26. Transakcje z podmiotami powiązanymi	95
27. Aktywa, zobowiązania warunkowe oraz sprawy sporne	98
28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	99
29. Zarządzanie kapitałem	106
30. Zdarzenia po dniu bilansowym	107
31. Pozostałe informacje	107
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	111

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	1 677 945	1 504 862	357 902	328 752
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	98 031	57 767	20 910	12 620
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	82 173	49 277	17 527	10 765
Zysk (strata) netto	67 255	40 641	14 345	8 878
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu Dominującego	66 120	40 291	14 103	8 802
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,66	1,62	0,57	0,35
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,66	1,62	0,57	0,35
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6883	4,5775
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	80 995	51 733	17 276	11 302
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20 259)	(45 214)	(4 321)	(9 877)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(55 894)	3 332	(11 922)	728
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 842	9 851	1 033	2 152
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6883	4,5775
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	1 324 910	1 220 339	282 503	265 326
Zobowiązania długoterminowe	200 604	210 018	42 774	45 662
Zobowiązania krótkoterminowe	641 811	604 699	136 850	131 474
Kapitał własny	482 495	405 622	102 879	88 190
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	452 724	380 542	96 532	82 737
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6899	4,5994

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Noty	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	4	25 239	25 239
Wartości niematerialne	5	5 563	3 067
Rzeczowe aktywa trwałe	6	391 875	392 129
Nieruchomości inwestycyjne	8	25 030	25 304
Inwestycje w jednostkach zależnych		447	569
Należności	9	1 514	1 636
Pochodne instrumenty finansowe	9	8 487	2 209
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	2 563	2 657
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	-	-
Aktywa trwałe		460 718	452 810
Aktywa obrotowe			
Zapasy	11	265 907	176 146
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	20	113 668	132 446
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	354 458	339 494
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 376	1 997
Pochodne instrumenty finansowe	9	792	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	7 495	2 798
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	119 496	114 648
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		864 192	767 529
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14	-	-
Aktywa obrotowe		864 192	767 529
Aktywa razem		1 324 910	1 220 339

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	noty	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	15	24 826	24 826
Akcje własne (-)	15	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	15	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	15	7 060	38
Zyski zatrzymane		395 593	330 433
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		452 724	380 542
Udziały mniejszości niedające kontroli	15	29 771	25 080
Kapitał własny		482 495	405 622
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki	9	127 608	138 243
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej		13 788	13 522
Leasing	7	13 378	16 130
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	35 320	28 129
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	9 192	12 817
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	1 303	1 162
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17	15	15
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	-	-
Zobowiązania długoterminowe		200 604	210 018
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	20	42 951	13 689
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	470 452	448 767
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		9 461	5 630
Kredyty, pożyczki	9	55 989	72 051
Leasing	7	10 429	9 010
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	2 486
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	34 206	27 860
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17	18 322	25 177
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	1	29
Zobowiązania krótkoterminowe bez związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		641 811	604 699
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	14	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		641 811	604 699
Zobowiązania razem		842 415	814 717
Pasywa razem		1 324 910	1 220 339

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	noty	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży		1 677 945	1 504 862
Koszt własny sprzedaży		1 396 769	1 310 733
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		281 176	194 129
Koszty sprzedaży		111 923	84 723
Koszty ogólnego zarządu		67 800	52 657
Pozostałe przychody operacyjne	21	5 282	4 888
Pozostałe koszty operacyjne	21	6 722	3 870
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		100 013	57 767
Przychody finansowe	22	3 481	530
Koszty finansowe	22	19 339	9 020
Utrata wartości należności i aktywów kontraktowych		1 982	-
Zysk na okazijnym nabyciu		-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		82 173	49 277
Podatek dochodowy	23	14 918	8 636
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		67 255	40 641
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	14	-	-
Zysk (strata) netto		67 255	40 641
Zysk (strata) netto przypadający:			
akcjonariuszom podmiotu dominującego		66 120	40 291
podmiotom niekontrolującym		1 135	350

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (ZŁ)

	noty	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Podstawowy	24	2,66	1,62
– z działalności kontynuowanej		2,66	1,62
– z działalności zaniechanej		-	-
Rozwodniony	24	2,66	1,62
– z działalności kontynuowanej		2,66	1,62
– z działalności zaniechanej		-	-

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	noty	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Zysk (strata) netto		67 255	40 641
Pozostałe całkowite dochody			
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego			
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		7 034	5 589
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych	9	4 026	5 662
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		3 008	(73)
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem		7 034	5 589
Podatek dochodowy związany ze składnikami innych całkowitych dochodów, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	10	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		7 034	5 589
Całkowite dochody		74 289	46 230
Całkowite dochody przypadające:			
akcjonariuszom podmiotu dominującego		73 154	45 880
podmiotom niekontrolującym		1 135	350

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały mniejszości niebędące kontrolą	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			Razem
Saldo na dzień 01.01.2022 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	38	330 433	380 542	25 080	405 622
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2022 roku								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	3 993	3 993	3 556	7 549
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(4 965)	(4 965)	-	(4 965)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku	-	-	-	-	66 120	66 120	1 135	67 255
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku	-	-	-	7 034	-	7 034	-	7 034
Razem całkowite dochody	-	-	-	7 034	66 120	73 154	1 135	74 289
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	7 034	65 148	72 182	4 691	76 873
Saldo na dzień 31.12.2022 roku	24 826	-	25 245	7 060	395 593	452 724	29 771	482 495

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM C.D.

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały mniejszości nieudające kontrolę	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 01.01.2021 roku wg MSSF	24 826	-	25 245	(5 563)	300 333	344 841	361 721
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2021 roku							
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-
Wycena zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	7 850	7 850
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(10 179)	(10 179)	(10 179)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku	-	-	-	-	40 291	350	40 641
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku	-	-	-	5 589	-	-	5 589
Razem całkowite dochody	-	-	-	5 589	40 291	350	46 230
Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego	-	-	-	5 589	30 112	8 200	43 901
Saldo na dzień 31.12.2021 roku	24 826	-	25 245	38	330 433	25 080	405 622

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	82 173	49 277
Korekty:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	27 670	26 725
Korekty z tytułu zysków (strat) wynikających ze zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych	(2 492)	1 142
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	1 879	410
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 473	54
Koszty odsetek	18 361	7 133
Przychody z odsetek	(24)	-
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-
Zysk na okazijnym nabyciu spółki zależnej	-	-
Inne korekty	14	2 960
Korekty razem	46 882	38 424
Zmiana stanu zapasów	(89 760)	(53 817)
Zmiana stanu należności	(14 945)	(108 594)
Zmiana stanu zobowiązań	36 138	257 767
Zmiana stanu rezerw	(6 855)	3 040
Zmiana rozliczeń międzyokresowych	(4 633)	(1 915)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	48 039	(123 088)
Zmiany w kapitale obrotowym	(32 040)	(26 608)
Korekty dokonywane w celu uzgodnienia zysku (straty)	14 865	11 817
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	97 038	61 094
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(96)	(40)
Zapłacony podatek dochodowy	(15 947)	(9 321)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	80 995	51 733

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(2 779)	(2 079)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(16 606)	(17 518)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	227	229
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(94)	(25 442)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(1 007)	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	-
Pożyczki udzielone	-	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(404)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-
Otrzymane odsetki	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20 259)	(45 214)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji i udziałów	6 585	6 049
Nabycie akcji własnych	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli, wydatki	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli, wpływy	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	40 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(20 000)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	24 835	20 517
Spłaty kredytów i pożyczek	(33 494)	(33 881)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(10 819)	(12 219)
Odsetki zapłacone	(18 036)	(6 955)
Dywidendy wypłacone	(4 965)	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(55 894)	3 332
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	4 842	9 851
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	(11)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 842	9 840
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	114 648	104 797
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	119 496	114 648

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

INFORMACJE OGÓLNE

Informacje o jednostce dominującej

Nazwa Jednostki sprawozdawczej lub inne dane identyfikacyjne: Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

Siedziba jednostki: ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań, Polska

Forma prawna jednostki: spółka akcyjna

Państwo rejestracji: Polska

Adres zarejestrowanego biura jednostki: ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej: ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań

Opis charakteru oraz podstawowego zakresu działalności: produkcja prefabrykowanych elementów zbrojonych oraz sprężonych, kompleksowa realizacja budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek

Nazwa jednostki dominującej: Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy: Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

Data zakończenia okresu sprawozdawczego: 31 grudnia 2022 roku.

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. [dalej zwana „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”] jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. [dalej zwana „Spółką dominującą”, „Emitentem”].

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 15 listopada 1991 roku (Rep. A.10688/91). Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000109717. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 630007106. Akcje Spółki dominującej są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Organami spółki są: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień bilansowy oraz na zatwierdzenia niniejszego raportu do publikacji wchodził:

- Robert Jędrzejowski- Prezes Zarządu
- Beata Żaczek- Wiceprezes Zarządu
- Przemysław Borek- Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Seremet – Członek Zarządu

Z dniem 11 marca 2021 roku Rada Nadzorcza Emitenta odwołała Zarząd starej kadencji i powołała Zarząd nowej kadencji w składzie niezmienionym. Członkowie Zarządu uczestniczą w organach innych spółek z Grupy Pekabex. Członkowie Zarządu nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta ani nie uczestniczą w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej, spółki kapitałowej ani nie uczestniczą w konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy wchodził:

- Piotr Taracha, Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Ryszard Klimczyk, Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Grabski, Członek Rady Nadzorczej
- Stefan Grabski, Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Szpak, Członek Rady Nadzorczej
- Lesław Kula, Członek Rady Nadzorczej

Z dniem 24 stycznia 2023 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Marcina Szpaka z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta.

Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

- produkcja prefabrykowanych elementów zbrojonych oraz elementów sprężonych,
- produkcja wyrobów budowlanych z betonu, masy betonowej prefabrykowanej oraz pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu,
- kompleksowa realizacja konstrukcji żelbetowych
- kompleksowa realizacja obiektów budowlanych mieszkalnych i niemieszkalnych
- realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej
- świadczenie usług produkcyjnych w zakresie produkcji prefabrykatów,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek

Szerszy opis działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową został przedstawiony w notce nr 1 dotyczącej segmentów operacyjnych.

Informacje o Grupie Kapitałowej

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Z dniem 19 stycznia 2022 roku Emitent zawarł umowy nabycia 52 udziałów w spółce Prefabcad Sp. z o.o. za łączną wartość 1 000 tys. zł i objął tym samym 52% udziałów w spółce. Szacowana wartość aktywów netto spółki na ten dzień wyniosła 1 843 tys. zł. Podstawowym przedmiotem działalności spółki Prefabcad jest dostarczanie rozwiązań technologicznych w zakresie narzędzi informatycznych i oprogramowania do projektowania konstrukcji prefabrykowanych. Inwestycja ma na celu rozwój posiadanych przez Grupę Pekabex narzędzi informatycznych jak również stworzenie innowacyjnych rozwiązań w zakresie projektowania konstrukcji prefabrykowanych.

W pierwszym półroczu 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej weszła także nowo powstała spółka Rebuild Construction Automation sp. z o.o. w której Pekabex S.A. [„RCA”] objął 50% udziałów. Szacowana wartość aktywów netto spółki na ten dzień wyniosła 5 tys. zł. Spółka RCA powstała w ramach realizacji obranej przez Zarząd strategii w zakresie podejmowania działań zmierzających do automatyzacji procesów produkcji w Grupie Pekabex. W ramach tych działań Zarząd Emitenta podjął współpracę ze spółką Rebuild sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, z którą objął udziały w spółce Rebuild Construction Automation sp. z o.o., która będzie zajmować się projektowaniem i produkcją maszyn na potrzeby produkcji elementów prefabrykowanych z betonu oraz budownictwa z wykorzystaniem takich elementów.

W ocenie Zarządu szeroko pojęta informatyzacja i automatyzacja wpisuje się w ogólnosiwiatowy trend i powinna docelowo przynieść Grupie Pekabex wymierne korzyści, w szczególności zwiększyć efektywność i zmniejszyć koszty. Proces automatyzacji przebiegać będzie stopniowo i będzie polegał nie tylko na zakupie maszyn od działających obecnie na rynku producentów ale również na próbie samodzielnego projektowania i produkcji prototypów niektórych maszyn i urządzeń. Zarząd uważa, że współpraca ze spółkami Rebuild sp. z o.o. oraz Prefabcad Sp. z o.o. stwarza szansę na wsparcie strategicznego pola rozwoju Grupy Pekabex jakim jest automatyzacja i digitalizacja procesów.

Zmiana struktury udziałowej w Pekabex Casa Baia Sp. z o.o. (spadek ze 100% do 75%) związana jest z emisją nowych udziałów i ich objęciem przez udziałowców innych niż Pekabex S.A. Emisja udziałów miała na celu pozyskanie części środków na realizację inwestycji deweloperskiej od zewnętrznych inwestorów. Inwestorzy objęli 11 000 udziałów (25%) za cenę nominalną 550 tys. zł oraz agio 6 050 tys. zł.

Z dniem 12 sierpnia 2022 roku, zostały utworzone dwie nowe spółki - Pekabex Inwestycje XVII sp. z o. o. oraz Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o. o. Obie spółki są spółkami celowymi przeznaczonymi do prowadzenia przyszłych inwestycji deweloperskich. Obie spółki zostały zarejestrowane w KRS z dniem 26 października 2022 roku.

Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. wchodzi Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne podlegające konsolidacji:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.12.2022	31.12.2021
Pekabex Bet S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
<i>Pekabex Bet S.A. Filial</i>	<i>Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja</i>	-	-
<i>Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet Spółka Akcyjna, Polen</i>	<i>Risingsvej 63, 1., 5000 Odense C, Dania</i>	-	-
Pekabex Pref S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
<i>Pekabex Pref S.A. – Oddział Niemcy</i>	<i>Koenigsbruecker Str.62 01099 Drezno, Niemcy</i>	-	-
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje II S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Fiore Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	75 %	75 %
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Development sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	80 %	80 %
Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	55 %*	55 %*
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	51 %	51 %
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	-
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	-
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o. S.K.A	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
P.Homes Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Prefabcad Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	52 %	-
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	50 %	-
Falkenseer Garten FEA GmbH	Oberländer Ufer 154 a, 50968 Köln	100 %	100 %
G + M GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %
FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %

* Komplementariuszem spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa jest spółka Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. Komplementariusz wniósł wkład w wysokości 1 tys. zł. Komandytariuszami spółki są spółki Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o. (wkład 4 675 tys. zł) oraz Origin (wkład 3 825 tys. zł).

Poniżej zostały opisane szerzej wybrane spółki, które prowadzą aktywnie działalność operacyjną. Pozostałe spółki, wyszczególnione w zestawieniu składu Grupy Kapitałowej, będą prowadziły działalność operacyjną w kolejnych latach, w tym głównie polegającą na realizacji projektów deweloperskich. Te spółki zostały szerzej opisane w sprawozdaniu z działalności Zarządu – raporcie zintegrowanym w rozdziale nr 1.

Spółka Pekabex Bet S.A. [dalej zwana „Pekabex Bet”] powstała w roku 2009 w wyniku podziału spółki Pekabex Bet Sp. z o.o. (po zmianie nazwy Fabrykacja Sp. z o.o.). Podziału dokonano w sposób określony art. 529 § 1 ust. 4 Kodeksu Spółek Handlowych przez przeniesienie części majątku Pekabex Bet Sp. z o.o. (Spółka Dzielona) na spółkę Pekabex Bet SA (Spółka Wydzielona) w zamian za akcje, które Spółka Wydzielona wydała wspólnikowi Spółki Dzielonej. Podział nastąpił bez obniżania kapitału zakładowego Spółki Dzielonej poprzez obniżenie kapitału zapasowego. Podziału dokonano zgodnie z planem podziału z dnia 24 sierpnia 2009 roku

ogłoszonym w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 177/2009 z dnia 10 września 2009, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej Pekabex Bet Sp. z o.o. z dnia 26 października 2009 roku podjętej w formie aktu notarialnego Rep. A 13650/2009. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000343297, sądem właściwym dla Spółki jest Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy. Kapitał zakładowy Spółki wynosił 1 000 tys. zł. i dzielił się na 2 000 tys. sztuk akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,50 zł każda. W dniu 17 września 2012 roku spółka podwyższyła kapitał zakładowy poprzez emisję 4 000 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda. Kapitał zakładowy na dzień bilansowy wynosi 3 000 tys. zł. Przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest produkcja wyrobów budowlanych z betonu. Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Bet, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

Głównym przedmiotem działalności spółki jest realizacja kontraktów budowlanych (w tym w formule generalnego wykonawstwa) w zakresie zaprojektowania, produkcji, dostawy oraz montażu betonowych konstrukcji prefabrykowanych, wykorzystywanych przy budowie obiektów przemysłowych, handlowych, biurowych, kulturalno-sportowych, hal, budynków, mostów i innych obiektów wielkogabarytowych, a także roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej.

W 2019 roku spółka Pekabex Bet zarejestrowała Oddział w Szwecji, który działa pod nazwą Pekabex Bet S.A. Filial. Z dniem 1 grudnia 2022 roku spółka zarejestrowała Oddział w Danii, który działa pod nazwą Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen.

Spółka Pekabex Pref S.A. [dalej zwana „Pekabex Pref”] została włączona do Grupy w roku 2011 poprzez nabycie udziałów spółki Goldman Rosenberg Polska Sp. z o.o. Kapitał zakładowy Spółki wynosi obecnie 100 tys. zł. i dzieli się na 200 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 07 listopada 2006 roku pod numerem 0000267103. Sądem właściwym dla Spółki jest Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. W dniu 29 grudnia 2015 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane przekształcenie w trybie art. 551 par. 1 KSH Spółki z o.o. pod firmą Pekabex Pref Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę Akcyjną. Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Pref, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu. Głównym przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług produkcyjnych i budowlanych, usług księgowych, administracyjnych, kadrowo-płacowych, informatycznych, projektowych oraz logistycznych.

W strukturach Pekabex Pref działa wyodrębniony organizacyjnie Pekabex Pref Oddział w Dreźnie. Głównym przedmiotem jego działalności są usługi produkcyjne.

Spółka Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. [dalej zwana „CNP”] została nabyta przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex S.A. na podstawie umowy zakupu udziałów z dnia 22 lipca 2014 roku. Warunkiem nabycia udziałów spółki CNP sp. z o.o. było uzyskanie zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) na zawarcie transakcji. UOKiK wydał zgodę w dniu 17 listopada 2014 roku. Nabycie kontroli przez Pekabex S.A. uprawomocniło się w dniu 05.12.2014. Pekabex S.A. nabyła 100% udziałów Spółki CNP od Opoka II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 04 lipca 2008 roku pod numerem 0000109717 przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Przeważającym przedmiotem działalności spółki była produkcja prefabrykowanych elementów żelbetowych wykorzystywanych przy budowie obiektów przemysłowych, handlowych, biurowych, kulturalno-sportowych, hal, budynków, mostów i innych obiektów wielkogabarytowych.

Od listopada 2016 roku spółka zajmuje się głównie wynajmem maszyn i urządzeń oraz świadczeniem usług IT i usług produkcyjnych dla spółek Grupy. Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki CNP co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

Po dniu bilansowym, z dniem 1 lutego 2023 roku Spółka dominująca oraz spółka zależna Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. podpisały plan połączenia zakładający, że Spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki spółki zależnej, a spółka zależna zostanie rozwiązana z dniem wykreślenia z rejestru.

Kokoszki Prefabrykacja S. A. [dalej zwana „Kokoszki Prefabrykacja”] została włączona do Grupy od 02 kwietnia 2015 roku. W dniu 31 marca 2015 roku spółka Pekabex Inwestycje Sp. z o.o. podpisała z trzema akcjonariuszami spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. umowy nabycia 98,01% (440 821 sztuk) akcji spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. Prawo własności akcji oraz przejęcie faktycznej kontroli nad spółką Kokoszki Prefabrykacja nastąpiło w dniu 2 kwietnia 2015 roku.

Spółka Kokoszki Prefabrykacja została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 03 listopada 2014 roku pod numerem 0000528061 przez Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ, VII Wydział Gospodarczy KRS. Spółka powstała w wyniku podziału spółki Przedsiębiorstwo Budowlane Kokoszki S.A. z siedzibą w Gdańsku poprzez przeniesienie części majątku stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującego jako wytwórnia elementów prefabrykowanych, na nowo zawiązaną spółkę Kokoszki Prefabrykacja S.A.

W dniu 8 października 2015 roku, po dokonaniu przymusowego wykupu 8 929 sztuk akcji należących do akcjonariuszy reprezentujących 2% kapitału spółki, Pekabex Inwestycje została wpisana do KRS jako jedyny akcjonariusz Kokoszki Prefabrykacja S.A..

W dniu 31 sierpnia 2016 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Pekabex Inwestycje Sp. z o.o., na którym została podjęta uchwała w sprawie połączenia spółki Pekabex Inwestycje Sp. z o.o. ze spółką Kokoszki Prefabrykacja S.A. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej (PI Sp. z o.o.) na Spółkę Przejmującą (KOK. S.A.). Wpis połączenia spółek w KRS został dokonany w dniu 28 września 2016 roku. Połączenie zostało ujęte zgodnie z zasadami przyjętymi w Grupie, co zostało opisane w polityce rachunkowości – połączenie jednostek gospodarczych. Po połączeniu Spółką dominującą jest Pekabex S.A., która posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

W 2020 roku spółka zakończyła budowę nowego zakładu produkcyjnego zlokalizowanego w Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Gdańsku; inwestycja została szerzej przedstawiona w nocie nr 6 niniejszego sprawozdania oraz w sprawozdaniu z działalności.

Przedmiotem działalności Kokoszki Prefabrykacja S.A. od momentu wejścia do Grupy Pekabex był wynajem nieruchomości oraz maszyn i urządzeń, głównie podmiotom należącym do Grupy. W 2020 roku spółka rozszerzyła działalność o produkcję elementów prefabrykowanych w nowo wybudowanym zakładzie produkcyjnym.

Pekabex Inwestycje II Spółka Akcyjna [dalej „Pekabex Inwestycje II”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 26 maja 2015 roku. W dniu 07 sierpnia 2015 roku Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000570241.

Pekabex Inwestycje II S.A. jest spółką celową w związku z transakcją, przejęcia działalności od spółki Ergon Sp. z o.o., do której doszło w dniu 15 stycznia 2016 roku. Głównym przedmiotem działalności spółki jest wynajem majątku podmiotom należącym do Grupy. Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o. w likwidacji [dalej zwana „Pekabex Inwestycje VIII”, poprzednio zwana: Pekabex Development sp. z o.o.]

W dniach 30 sierpnia oraz 14 września 2017 roku spółka PKB Pekabex S.A. dokonała zakupu udziałów spółki Innowa BET Wytwórnia Konstrukcji Prefabrykowanej sp. z o.o. przejmując 100% kontrolę na Spółką przejmowaną. Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 5 grudnia 2017 roku.

W dniu 20 września 2017 roku została zmieniona nazwa spółki na Pekabex Development Sp. z o.o. oraz kapitał tej spółki został podwyższony o 995 tys. zł do kwoty 1 000 tys. zł. 16 grudnia 2019 roku zgromadzenie wspólników spółki Pekabex Development Sp. z o.o. podwyższało kapitał zakładowy spółki o 1 udział, tj. o 50 zł, który został objęty w całości przez jedynego wspólnika spółki, spółkę Pekabex S.A. za wkład pieniężny o wartości 1 000 050 zł. Z dniem 21 stycznia 2020 roku podwyższenie zostało zarejestrowane przez sąd rejonowy właściwy dla spółki. Powyższa transakcja nie wpłynęła na strukturę Grupy. W dniu 17 listopada 2020 roku została zmieniona nazwa spółki na Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o.

Spółka zakończyła realizację projektów developerskich, polegających na budowaniu budynków w technologii prefabrykowanej: inwestycji Ja_Sielska etap I i etap II oraz inwestycji w Józefosławiu.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

Z dniem 23 grudnia 2022 roku Emitent podjął decyzję o rozwiązaniu spółki Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. i otwarciu jej likwidacji.

Pekabex Casa Fiore Sp. z o.o. [dalej „Pekabex Casa Fiore”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 maja 2020 roku.

Spółka została zarejestrowana pod nazwą Pekabex Inwestycje III Sp. z o.o. z dniem 26 maja 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000843037. Pekabex posiada bezpośrednio 75% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje III sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 75% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Pekabex Casa Fiore jako spółka celowa prowadzi inwestycję deweloperską Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie. Inwestycja została szerzej opisana w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej – raporcie zintegrowanym.

Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. [dalej „Pekabex Inwestycje IV”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 25 czerwca 2020 roku. Spółka została zarejestrowana 6 lipca 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000 848992. Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje V sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Pekabex Inwestycje IV Jest Komandytariuszem w spółce Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa.

Pekabex Casa Baia Sp. z o.o. [dalej „Pekabex Casa Baia”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 25 czerwca 2020 roku. Spółka została zarejestrowana pod nazwą Pekabex Inwestycje V Sp. z o.o. z dniem 3 lipca 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000848857.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Casa Baia, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

Pekabex Casa Baia jako spółka celowa prowadzi inwestycję deweloperską budowy apartamentów na Helu. Inwestycja została szerzej opisana w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej – raporcie zintegrowanym.

Pekabex Jasielska Sp. z o.o. [dalej „Pekabex Jasielska”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 2 lipca 2020 roku. Spółka została zarejestrowana pod nazwą Pekabex Inwestycje VII z dniem 7 lipca 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000849241. Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Jasielska sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Pekabex Jasielska jako spółka celowa prowadzi inwestycję deweloperską budowy osiedla mieszkaniowego JA_SIELSKA etap III w Poznaniu. Inwestycja została szerzej opisana w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej – raporcie zintegrowanym.

Pekabex Development Sp. z o.o. [dalej zwana „Pekabex Development”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 2 lipca 2020 roku. Spółka została zarejestrowana pod nazwą Pekabex Inwestycje VI Sp. z o.o. z dniem 7 lipca 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000849247.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Development sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka zajmuje się koordynacją projektów deweloperskich.

Do 21 stycznia 2021 roku spółka działała pod nazwą Pekabex Inwestycje VI sp. z o. o.

Pekabex Katedralna Sp. z o.o. [dalej zwana „Pekabex Katedralna”] została utworzona została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 16 grudnia 2020 roku. Spółka została zarejestrowana pod nazwą Pekabex Inwestycje IX Sp. z o.o. z dniem 29 stycznia 2021 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000880960. Pekabex posiada bezpośrednio 80% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Katedralna sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 80% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Jest to spółka celowa, która prowadzi inwestycję polegającą na wybudowaniu budynków mieszkalnych i lokali użytkowych przy ul. Katedralnej w Częstochowie. Inwestycja została szerzej opisana w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej – raporcie zintegrowanym.

Intermodal Logistic Hub Babimost Sp. z o.o. [dalej zwana „Intermodal Babimost”] została utworzona została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 25 stycznia 2021 roku. Spółka została zarejestrowana pod nazwą Pekabex Inwestycje X Sp. z o.o. z dniem 22 kwietnia 2021 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000894468. Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o. o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka jest spółką celową prowadzącą inwestycję deweloperską magazynową w Babimocie. Do dnia 3 stycznia 2022 roku spółka działała pod nazwą Pekabex Inwestycje X sp. z o. o.

Pekabex Inwestycje XI Sp. z o o.o. [dalej zwana „Pekabex Inwestycje X”] została utworzona została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 22 kwietnia 2021 roku. Spółka została zarejestrowana 25 maja 2021 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000902549. Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XI sp. z o. o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka celowa prowadząca inwestycję deweloperską polegającą na wybudowaniu V i VI etapu osiedla mieszkaniowego Ja_Sielska w Poznaniu.

Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. [dalej zwana „Origin sp. z o.o.”]

Do 12 sierpnia 2020 roku spółka działała pod nazwą Pekabex Projekt sp. z o.o. . Pekabex posiada bezpośrednio 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. Spółka jest Komplementariuszem w Origin Pekabex Mechelinki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i wniosła wkład w wysokości 1 tys. zł. Komandytariuszami spółki są spółki Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o. (wkład 4 675 tys. zł) oraz Origin (wkład 3 825 tys.).

Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. sp. k. [dalej zwana „Origin sp. z o.o. sp. k.”]

Do 23 listopada 2020 spółka prowadziła działalność pod nazwą TM Pekabex Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Pekabex jest podmiotem kontrolującym (dominującym) dla spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. s. k. Komplementariuszem spółki jest Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o., która wniosła wkład w wysokości 1 tys. zł. Komandytariuszami spółki są spółki Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o. (wkład 4 675 tys. zł) oraz Origin (wkład 3 825 tys.). Łącznie udział Grupy w kapitale spółki wynosi 55%. Spółka jest spółką celową realizującą inwestycję o nazwie Kompleks Origin ReVital Mechelinki, w której skład wchodzić będą Centrum Origin Mechelinki, Apartamenty Origin Mechelinki i Apartamenty Revital. Inwestycja została szerzej opisana w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej – raporcie zintegrowanym.

Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o. [dalej zwana „PIM”]

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Głównym przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług produkcyjnych spółkom w Grupie. Spółka została zarejestrowana w KRS 17 lutego 2021 roku.

P.Homes Sp. z o.o. [dalej zwana „P.Homes”]

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki P.Homes sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka została zarejestrowana w KRS 8 października 2021 roku. Spółka jest dedykowana do bezpośredniej realizacji projektów domów jednorodzinnych budowanych w technologii prefabrykacji. Oferta spółki skierowana jest do inwestorów indywidualnych.

G+M GmbH [dalej zwana „G+M”]

Pekabex posiada bezpośrednio 76% udziałów w kapitale zakładowym spółki G+M GmbH. 24% posiada Fundusz Ekspansji Zagranicznej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Jest to spółka prawa niemieckiego, z siedzibą w Marktzeuln (Bawaria), zarejestrowana z dniem 14 stycznia 2001 roku. Właścicielami spółki były dwa podmioty: Weber GmbH oraz Bernhard Gohl Hoch und Tiefbau GmbH, od których Grupa nabyła udiały, łącznie z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z dniem 28 grudnia 2020 roku. Spółka posiada 100% udziałów w FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH. Głównym przedmiotem działalności spółki jest wynajem majątku podmiotom należącym do Grupy (FTO). Pekabex dokonał zakupu udziałów w spółce z dniem 28 grudnia 2020 roku.

FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH [dalej zwana „FTO”]

Jest to spółka prawa niemieckiego, z siedzibą w Marktzeuln (Bawaria), zarejestrowana z dniem 17 stycznia 2002 roku. Właścicielem spółki jest G+M (100% udziałów) a pośrednio Pekabex (76% udziałów). Poprzez nabycie udziałów w spółce G+M, łącznie z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z dniem 28 grudnia 2020 roku, Grupa stała się także właścicielem spółki FTO. Głównym przedmiotem działalności spółki jest realizacja kontraktów budowlanych w zakresie projektowania, produkcji, dostawy oraz montażu betonowych konstrukcji prefabrykowanych. Spółka dostarcza produkty prefabrykacji mała i wielkogabarytowe głównie dla budownictwa przemysłowego, magazynowo-logistycznego i mieszkaniowego.

Falkenseer Gärten FEA GmbH [dalej zwana „Falkenseer”]

Pekabex posiada 100% udziałów w spółce Falkenseer Garten FEA GmbH. Grupa z dniem 23 listopada 2021 roku zawarła ze spółką prawa niemieckiego FORIS Grundungs GmbH umowę zakupu 100% udziałów w spółce prawa niemieckiego działającej pod firmą Lindentor 1089. VV GmbH (po zmianie nazwy Falkenseer Garten FEA GmbH). Działalność spółki jest skoncentrowana na realizacji projektów deweloperskich. Spółka prowadzi inwestycję budowy apartamentów Stadtvilla w Falkensee w miejscowości Falkensee na przedmieściu Berlina.

Rebuild Construction Automation Sp. z o.o. [dalej zwana „RCA”]

Pekabex posiada bezpośrednio 50% udziałów w spółce Rebuild Construction Automation sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 50% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. 50% udziałów w Rebuild Construction Automation sp. z o.o. posiada spółka Rebuild sp. z o.o., startup inżynierski, z którym Grupa współpracuje przy automatyzacji procesów produkcyjnych. Powstanie spółki wpisuje się w strategię Grupy, która zakłada ciągły rozwój innowacyjności produktów i procesów. Spółka została utworzona 24 stycznia 2023 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 15 marca 2023 roku.

Prefabcad Sp. z o.o. [dalej zwana „Prefabcad”]

Prefabcad sp. z o.o., w której Grupa zakupiła 52% udziałów, co uprawnia do wykonywania 52% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Działalność spółki skoncentrowana jest na udzielaniu licencji oprogramowania spółkom z Grupy. Spółka została zarejestrowana w KRS 28 grudnia 2021 roku.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2022 zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 17 kwietnia 2023 roku.

Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej). Sprawozdania finansowe spółek zagranicznych dla celów konsolidacji przeliczane są na walutę polską według zasad zaprezentowanych poniżej w zasadach rachunkowości.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

Informacja dotycząca wpływu wojny w Ukrainie oraz pandemii koronawirusa COVID-19 na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta

Grupa Kapitałowa nie prowadziła w 2022 roku i nie prowadzi na moment sporządzenia sprawozdania finansowego ani nie zamierza prowadzić żadnej działalności operacyjnej na terenie Ukrainy, Białorusi i Rosji. Tym samym konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku nie stanowi przesłanki utraty wartości aktywów Spółki i Grupy Kapitałowej.

Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. bieżąco monitoruje sytuację związaną z atakiem Rosji na Ukrainę oraz analizuje wpływ tych okoliczności na działalność prowadzoną przez Emitenta i Grupę Kapitałową.

Zarząd Emitenta nie jest w stanie na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego w sposób wiarygodny określić skali dalszego wpływu, jaki sytuacja w Ukrainie będzie miała na stan europejskiej gospodarki oraz popyt na usługi budowlane i przez to na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta.

W opinii Zarządu zidentyfikowane obszary potencjalnego ryzyka, które mogą mieć wpływ na realizowane kontrakty to:

- utrata pracowników lub dostawców, opóźnienie świadczonych przez podwykonawców usług;
- trudności z dostępnością materiałów budowlanych, w tym w szczególności stali, oraz wzrost ich cen;
- wstrzymanie realizacji inwestycji budowlanych/ brak nowych inwestycji ze względu na sytuację geopolityczną;
- nadmierne wahania kursów walutowych;
- wzrost kosztów finansowania inwestycji oraz trudności w dostępie do finansowania;
- dalszy wzrost kosztów energii
- rozszerzenie konfliktu rosyjsko-ukraińskiego na teren Polski.

Zarząd Emitenta nie odnotował dotychczas znaczących zakłóceń w obszarach związanych z produkcją. W pierwszych tygodniach konfliktu ponad stu pracowników pochodzenia ukraińskiego opuściło miejsca pracy w polskich zakładach produkcyjnych spółek zależnych Emitenta, co stanowiło około 7 % wszystkich miejsc pracy w tych fabrykach. Powyższa sytuacja nie wywarła istotnego wpływu na proces produkcyjny realizowany w tych zakładach.

Zarząd podziela pogląd niektórych ekonomistów prognozujących wyhamowanie wzrostu w budownictwie z powodu sytuacji geopolitycznej związanej z następstwami pandemii COVID 19 oraz wojną w Ukrainie. Może to mieć znaczący, negatywny wpływ na całą gospodarkę kraju, w tym w szczególności sektor budowlany. Da się zauważyć tendencje recesyjne. Silna inflacja daje się we znaki konsumentom i inwestorom.

Dzięki dywersyfikacji produktowej, segmentowej i geograficznej działalności operacyjnej, Grupa Kapitałowa nie odnotowała dotąd istotnych, negatywnych skutków sytuacji gospodarczej oprócz tych, których doświadczają wszystkie firmy z sektora budowlanego w postaci znacznego wzrostu cen surowców i materiałów wykorzystywanych w procesie produkcyjnym Grupy a w dalszej kolejności – istotnych zawirowań na rynkach energii i gazu. Zarząd na bieżąco dostosowuje strategię Grupy i podejmowane działania do sytuacji rynkowej.

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy jest stabilna. Grupa posiada wysoki backlog do realizacji w bieżącym roku oraz w przyszłych okresach (1 126 102 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec grudnia 2022 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 119 496 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 87 909 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższały zobowiązania krótkoterminowe o 222 382 tys. zł. Grupa posiada na dzień publikacji linie kredytowe wieloproduktowe (w tym faktoring) przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 878 725 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 258 968 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych

wykorzystanych na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku wyniosła 32 296 tys. zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 182 548 tys. zł z czego wykorzystanych było 140 684 tys. zł.

Jednocześnie sytuacja rynkowa jest niestabilna. Grupa bardzo wnikliwie analizuje sytuację płatniczą klientów i ich wiarygodność kredytową oraz ostrożnie udziela klientom limitów kredytowych. Korzysta również z dostępnych możliwości zabezpieczenia należności. Mając na uwadze sytuację rynkową i potencjalne zwiększenie się zatorów płatniczych na rynku, Grupa stosuje bardziej rygorystyczne procedury w zakresie udzielania limitów kredytowych kontrahentom, analizy ich wiarygodność i monitorowania należności.

Zarząd monitoruje na bieżąco sytuację gospodarczą w kraju i jej wpływ na Spółkę i Grupę i w zależności od dalszych wydarzeń podejmie niezwłoczne działanie, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółki i Grupy.

Zmiany standardów lub interpretacji

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2022 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2022 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

Zmiany MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:

- MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
- MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie podlega usunięciu, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
- MSSF 16: z przykładu nr 13 usunięto zagadnienie zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
- MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później (z wyjątkiem zmiany przykładu do MSSF 16, która obowiązuje od momentu publikacji). Zmiany nie miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Zmiana doprecyzowuje, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż (a nie wpływać na wartość środka trwałego). Testowanie środka trwałego jest elementem jego kosztu, natomiast koszt produkcji jest ujmowany w wyniku w momencie ujęcia przychodu ze zbycia zapasu powstałego podczas testowania. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

Zmiana nie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Zmiana precyzuje, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2022 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ umowy, które zawiera nie spełniają definicji umów ubezpieczeniowych.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

Zmiana MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”

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

Zmiana do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”

Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie zawiera umów ubezpieczeniowych.

Zmiana do MSSF 16 „Leasing”

Zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie zawiera transakcji, których dotyczyłaby zmiana.

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

Zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Grupa Kapitałowa prezentuje odrębnie „Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Skonsolidowanym sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

„Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast „Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Grupa prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest wyodrębnioną częścią działalności, w związku z którą Grupa może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Grupy Kapitałowej została podzielona na części w oparciu o świadczone usługi i ich specyfikację. Zarząd Grupy Kapitałowej wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- Realizacja kontraktów – prefabrykacja,
- Realizacja kontraktów – usługi budowlane,
- Usługi produkcyjne,
- Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek,
- Usługi najmu,
- Pozostałe

Segmenty zostały wyodrębnione biorąc pod uwagę specyfikę każdego z nich w tym zaangażowanie aktywów (w tym osobowych), kapitału obrotowego i ryzyk związanych z każdym segmentem.

W ramach segmentu „realizacja kontraktów - prefabrykacja” Grupa ujmuje przychody i koszty związane z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem konstrukcji prefabrykowanych zarówno w kraju jak i zagranicą. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach kontraktów gdzie Grupa jest dostawcą elementów prefabrykowanych lub dostawcą elementów prefabrykowanych wraz z montażem, jak również ta część przychodów i kosztów konstrukcji prefabrykowanych, która wykonywana jest w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w segmencie „realizacja kontraktów – usługi budowlane”.

W ramach segmentu „realizacja kontraktów – usługi budowlane” Grupa prezentuje tę część realizacji kontraktów, która związana jest z przychodami i kosztami w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w charakterze wykonawcy przy współudziale podwykonawców zewnętrznych, z wyłączeniem części kontraktu w zakresie konstrukcji prefabrykowanej prezentowanej w segmencie „realizacja kontraktów - prefabrykacja”.

Segment „realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek” to segment w działalności Grupy Pekabex, który obejmuje swoim zakresem przychody i koszty związane z działalnością deweloperską. W jej zakres wchodzi zakup i przygotowywanie gruntów pod inwestycje, prowadzenie projektów deweloperskich na własny rachunek, sprzedaż mieszkań oraz ewentualnie wynajem i obsługę nieruchomości mieszkaniowych. Do tego segmentu zakwalifikowano wszystkie spółki deweloperskie celowe oraz spółkę koordynującą - Pekabex Development sp. z o.o.

Spółki deweloperskie prowadzą ewidencję pozwalającą na ustalenie kosztów dotyczących poszczególnych elementów składowych projektu, które mogą być przedmiotem oddzielnego zbycia. W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży (co następuje w dacie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność) Grupa ujmuje koszty wytworzenia danej powierzchni, pomniejszając produkty gotowe w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali w obiekcie.

W ramach segmentu „usługi produkcyjne” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług produkcyjnych zarówno w kraju jak i przez Oddział w Niemczech. Prezentowana w segmencie usługa produkcyjna polega na wykonywaniu elementów prefabrykowanych z powierzonych materiałów, przy użyciu maszyn i urządzeń udostępnianych przez Zamawiających, która jest realizowana w ich fabrykach. Grupa dostarcza w ramach usługi wykwalifikowaną kadrę pracowników w tym managerów jak również know-how i wiedzę specjalistyczną.

W ramach segmentu „usługi najmu” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług najmu w inwestycjach nie mieszkaniowych, zrealizowanych przez Grupę w tym celu oraz w nieruchomościach, w których Grupa prowadzi

działalność operacyjną a nieznaczną ich część przeznacza na najem. Główna nieruchomość podlegająca wynajmowi to hala logistyczna zlokalizowaną w Poznaniu. Hala jest nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową, została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu. Hala została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki dominującej (główny organ decyzyjny w Grupie Kapitałowej).

Wyniki segmentów operacyjnych są weryfikowane okresowo na podstawie raportów wewnętrznych przez Zarząd Spółki dominującej oraz Zarządy Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej brutto rozumianej jako różnica pomiędzy przychodami ustalonymi wg stopnia zaawansowania kosztów a kosztami bezpośrednimi, pośrednimi i wydziałowymi ujętymi wg stopnia zaawansowania przyporządkowanymi do tych przychodów na danym kontrakcie. Zaprezentowane wyniki operacyjne segmentów nie uwzględniają kosztów ogólnych Grupy (w tym pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych). Transakcje między segmentami nie występują.

Część aktywów trwałych ze względu na swą specyfikę jest wykorzystywana w różnych segmentach grupy. Jednoznaczne przypisanie aktywów Grupy do działalności danego segmentu operacyjnego jest trudne, dlatego też aktywa nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

Segmenty operacyjne, które nie przekroczyły progów ilościowych, prezentowane są w segmencie „pozostałe” i obejmują następujące rodzaje działalności będące źródłem przychodów Grupy:

- sprzedaż materiałów,
- usługi księgowe, kadrowe, administracyjne, logistyki i inne,
- refaktury
- transakcje leasingu zwrotnego.

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. Wyjątkiem jest spółka Kokoszki Prefabrykacja, gdzie ostatni rok obrotowy zakończył się 30 czerwca 2022 roku i w tym przypadku sporządzono dodatkowe sprawozdanie spółki dla celów konsolidacji. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Dane finansowe spółek nie sporządzających sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF polegają przekształceniu i następnie ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Pekabex w wielkościach zgodnie ze standardami raportowania Emitenta.

Wyłączeniu z obowiązku konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmuje się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujemne się podatek odroczone z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Grupa posiada na dzień bilansowy inwestycje w jednostkach zależnych, w których występują udziały niekontrolujące (udziały mniejszości).

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.

Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Koszty powiązane z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy /zysk na okazym nabyciu kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest w wyniku. Grupa ujemne zysk z przejęcia w oddzielnej pozycji jako zysk na okazym nabyciu.

Połączenie przedsięwzięć pod wspólną kontrolą

Połączenie przedsięwzięć dotyczące jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą to połączenie w ramach którego wszystkie łączące się jednostki lub przedsięwzięcia znajdując się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron, zarówno przed jak i po połączeniu przedsięwzięć, a kontrola ta nie jest tymczasowa.

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej.
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy na połączeniu spółek, które są pod wspólną kontrolą za okres w jakim spółki pod wspólną kontrolą się znajdują.
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początku okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

Transakcje w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (zł), który jest również walutą funkcjonalną Spółki dominującej.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę polską po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy tj. po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wartość firmy powstała z przejęcia kontroli nad jednostką zagraniczną traktowana jest jak aktywa i zobowiązania jednostki zagranicznej i podlega przeliczeniu po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy tj. po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Sprawozdanie z wyniku oraz sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów jednostki zagranicznej są przeliczane po przeciętnym kursie wymiany za dany rok obrotowy, o ile nie wystąpiły znaczne wahania kursów wymiany. W przypadku znacznych wahań kursów, dla transakcji ujętych w sprawozdaniu z wyniku oraz sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów stosowany jest kurs wymiany z dnia zawarcia transakcji.

Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia sprawozdania finansowego jednostki zagranicznej są ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach i akumulowane w oddzielnej pozycji kapitału własnego aż do momentu zbycia jednostki zagranicznej. W momencie zbycia jednostki zagranicznej różnice kursowe z przeliczenia zakumulowane w kapitale własnym są reklasyfikowane do wyniku i ujmowane jako korekta zysku lub straty ze zbycia jednostki zagranicznej.

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 oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3. Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Zarząd Spółki dominującej corocznie przeprowadza test na utratę wartości modelem Discount Cash Flow. Zarząd opiera się o przewidywania dotyczące przyszłych przepływów ośrodka wypracowującego korzyści przypisanego do spółki. Niepewność wynika z niepewności otoczenia rynkowego oraz z tego czy szacunki odnośnie prognozowanych przepływów zostaną zrealizowane. Stopa dyskonta przyjmowana jest na podstawie modeli CAMP w oparciu o dane dostępne na stronach Damodarana. Niepewność wynika, ze zmienności otoczenia makroekonomicznego.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Oprogramowanie komputerowe	2 lata

Grupa Kapitałowa nie ujmuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

Koszty prac badawczych są ujmowane w wyniku w momencie ich poniesienia.

Nakłady bezpośrednio związane z pracami rozwojowymi ujmowane są jako wartości niematerialne, tylko wtedy gdy spełnione są następujące kryteria:

- ukończenie składnika wartości niematerialnych jest wykonalne z technicznego punktu widzenia tak, aby nadawał się do użytkowania lub sprzedaży,
- Grupa zamierza ukończyć składnik oraz użytkować go lub sprzedać,
- Grupa jest zdolna do użytkowania lub sprzedaży składnika wartości niematerialnych,
- składnik wartości niematerialnych będzie przynosił korzyści ekonomiczne, a Grupa potrafi tę korzyść udowodnić m.in. poprzez istnienie rynku lub użyteczność składnika dla potrzeb Grupy,
- dostępne są środki techniczne, finansowe i inne niezbędne do ukończenia prac rozwojowych w celu sprzedaży lub użytkowania składnika,
- nakłady poniesione w trakcie prac rozwojowych można wiarygodnie wycenić i przyporządkować do danego składnika wartości niematerialnych.

Nakłady ponoszone na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Ocena przyszłych korzyści odbywa się na podstawie zasad określonych w MSR 36.

Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego, zgodnie z którym składniki aktywów są ujmowane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Zakończone prace rozwojowe są amortyzowane liniowo przez przewidywany okres uzyskiwania korzyści, który przeciętnie wynosi 5 lat.

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.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	22-40 lat
Maszyny i urządzenia	2-22 lat
Środki transportu	5-14 lat
Pozostałe środki trwałe	4-10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po miesiącu, w którym środek trwały jest przyjęty do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne w toku wytwarzania do czasu zakończenia są prezentowane jako rzeczowe aktywa trwałe w toku wytwarzania a po zakończeniu inwestycji są przenoszone do nieruchomości inwestycyjnych.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Do wyceny gruntów stosowany jest model oparty na koszcie historycznym (cenie nabycia). Wartość gruntów nie podlega amortyzacji, ze względu na nieokreślony okres użytkowania. Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte przed 2019 rokiem są traktowane jak grunt.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Leasing

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

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

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w rzeczowych aktywach trwałych.

Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Grupę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie jest traktowany jako zakończenie umowy leasingowej. W związku z tym, że Grupa stosując po raz pierwszy MSSF 16 podjęła decyzję o zastosowaniu praktycznego rozwiązania i nie oceniła ponownie umów pod kątem tego, czy są leasingiem, prawa użytkowania wieczystego nabyte przed 2019 rokiem są traktowane na dotychczasowych zasadach, a więc jako grunty w ramach rzeczowych aktywów trwałych.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Wartość firmy jest alokowana do tych ośrodków wypracowujących środki pieniężne, z których oczekuje się korzyści synergii wynikających z połączenia jednostek gospodarczych, przy czym ośrodkami wypracowującymi przepływy pieniężne są co najmniej segmenty operacyjne.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

W pozycji nieruchomości inwestycyjne Grupa prezentuje: nabyte nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich, na których Grupa nie rozpoczęła inwestycji oraz hale logistyczną zlokalizowaną w Poznaniu przeznaczoną na wynajem.

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz/ lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Instrumenty finansowe

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

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

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Grupa się ich zrzekła.

Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

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

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

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe pozycjach „Pożyczki i należności”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

należności” oraz „Pozostałe aktywa finansowe”. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Z uwagi na nieistotne kwoty Grupa nie wyodrębnia przychodów z tytułu odsetek jako osobnej pozycji, lecz ujmuje je w przychodach finansowych.

Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Utrata wartości należności i aktywów kontraktowych”. Zyski i straty powstałe w związku z wyłączeniem aktywów należących do tej kategorii ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Zysk (strata) z zaprzestania ujmowania aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie”.

Pozostałe zyski i straty z aktywów finansowych ujmowane w wyniku, w tym różnice kursowe, prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii wyceny.

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

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,

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

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu do których w momencie początkowego ujęcia Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Grupa dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.

W tej kategorii Grupa ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”.

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości są wyceniane w zamortyzowanym koszcie, oraz należności z tytułu umowy. Grupa zbudowała model służący do szacowania

oczekiwanych strat z portfela należności oraz aktywów z tytułu umowy. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Grupa przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje m.in. gdy przeterminowanie płatności przekracza 30 dni. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 90 dni lub wystąpiły inne okoliczności na to wskazujące.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
- pochodne instrumenty finansowe
- zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej (wycena opcji zawartej w umowie).

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

Rachunkowość zabezpieczeń ujmuje wpływające na sprawozdanie z zysków lub strat skutki kompensowania zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego oraz pozycji zabezpieczanej. Instrumenty pochodne takie jak forward, itp. mają zwykle na celu zabezpieczanie wartości godziwej aktywów lub zobowiązań bądź zabezpieczanie przyszłych przepływów pieniężnych.

W odniesieniu do instrumentów zabezpieczających Pekabex może zastosować zasady rachunkowości zabezpieczeń tylko w przypadku spełnienia wszystkich warunków stosowania rachunkowości zabezpieczeń, tj.:

- powiązanie zabezpieczające obejmuje wyłącznie kwalifikujące się instrumenty zabezpieczające i kwalifikujące się pozycje zabezpieczane;
- w momencie ustanowienia powiązania zabezpieczającego formalnie wyznaczono i udokumentowano powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem przez Spółkę oraz strategię dokonywania zabezpieczenia. Dokumentacja ta zawiera określenie instrumentu zabezpieczającego, pozycji zabezpieczanej, charakteru zabezpieczanego ryzyka oraz sposobu, w jaki Spółka będzie oceniać, czy powiązanie zabezpieczające spełnia wymogi efektywności zabezpieczenia (w tym przeprowadzoną przez jednostkę analizę źródeł nieefektywności zabezpieczenia oraz opis sposobu, w jaki ustala ona wskaźnik zabezpieczenia);
- powiązanie zabezpieczające spełnia wszystkie następujące wymogi efektywności zabezpieczenia:
- między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje powiązanie ekonomiczne;
- ryzyko kredytowe nie ma przeważającego wpływu na zmiany wartości wynikające ze wspomnianego powiązania ekonomicznego; oraz
- wskaźnik zabezpieczenia powiązania zabezpieczającego jest taki sam jak wskaźnik wynikający z wielkości pozycji zabezpieczanej, którą jednostka faktycznie zabezpiecza, oraz wielkości instrumentu zabezpieczającego, którą jednostka faktycznie stosuje do zabezpieczenia tejże wielkości pozycji zabezpieczanej. Takie wyznaczenie nie może odzwierciedlać jednak braku równowagi między współczynnikami ważenia pozycji zabezpieczanej i instrumentu zabezpieczającego, który to brak powodowałby nieefektywność zabezpieczenia (niezależnie od tego, czy została ona ujęta, czy nie) mogącą prowadzić do wyniku księgowego, który byłby niezgodny z celem rachunkowości zabezpieczeń.

Pekabex dopuszcza stosowanie przepływów pieniężnych lub zabezpieczenia wartości godziwej.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych oznacza zabezpieczenie ekspozycji na zmienność przepływów pieniężnych, którą przypisać można określönemu rodzajowi ryzyka związanemu z całym ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem bądź jego komponentem (takim jak całość lub część przyszłych płatności odsetkowych od zadłużenia o zmiennym oprocentowaniu), lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, i która mogłaby wpływać na wynik finansowy.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmuje się w księgach w następujący sposób:

- oddzielny składnik kapitału własnego związany z pozycją zabezpieczaną (rezerwę z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych) koryguje się o niższą spośród następujących kwot (w wartościach bezwzględnych):
 - skumulowane od momentu ustanowienia zabezpieczenia zyski lub straty na instrumencie zabezpieczającym; oraz
 - skumulowaną od momentu ustanowienia zabezpieczenia zmianę wartości godziwej (obecnej wartości) pozycji zabezpieczanej (tj. obecną wartość skumulowanej zmiany zabezpieczanych oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych);

- część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, którą określono jako skuteczne zabezpieczenie (tj. część, którą kompensuje się ze zmianą rezerwy z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych obliczoną zgodnie z pkt a)), ujmując się w innych całkowitych dochodach;
- wszelkie pozostałe zyski lub straty na instrumencie zabezpieczającym (lub wszelkie zyski lub straty wymagane do zrównoważenia zmiany rezerwy z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych obliczonej zgodnie z pkt a)) stanowią nieefektywność zabezpieczenia, którą ujmuje się w wyniku finansowym.

Część efektywna zabezpieczenia przenoszona jest na wynik finansowy jako korekta wynikająca z przeklasyfikowania w tym okresie lub okresach, kiedy zabezpieczane przepływy pieniężne wpływają na wynik finansowy.

Grupa zaprzestaje stosowania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych wówczas, gdy spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać kryteria kwalifikacyjne, a więc w szczególności gdy wygasa lub zostaje przedterminowo rozliczony instrument zabezpieczający, gdy wystąpienie przepływów pieniężnych z planowanej transakcji nie jest wysoce prawdopodobne lub gdy nie są spełnione kryteria oceny efektywności zabezpieczenia z zastrzeżeniem poniższego punktu. W takim przypadku, jeśli wciąż oczekuje się, że nastąpią zabezpieczane przyszłe przepływy pieniężne, kwota pozostaje w rezerwie z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych do czasu wystąpienia tych przepływów. W przeciwnym przypadku przeprowadza się natychmiastowe przeklasyfikowanie tej kwoty do wyniku finansowego.
- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać wymóg efektywności zabezpieczenia dotyczący wskaźnika zabezpieczenia, lecz cel zarządzania ryzykiem odnoszący się do tego wyznaczonego powiązania zabezpieczającego pozostaje taki sam, Pekabex koryguje wskaźnik zabezpieczenia powiązania zabezpieczającego w taki sposób, aby spełniało ono ponownie kryteria kwalifikacyjne (tzw. mechanizm przywracania równowagi).

Zabezpieczenie wartości godziwej:

Zabezpieczenie wartości godziwej oznacza zabezpieczenie ekspozycji na zmiany wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania lub nieujętego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, bądź komponentu którejkolwiek z tych pozycji, którą to ekspozycję przypisać można określonemu rodzajowi ryzyka i która mogłaby wpływać na wynik finansowy.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmuje się w księgach w następujący sposób:

- zysk lub stratę na instrumencie zabezpieczającym ujmuje się w wyniku finansowym,
- zysk lub strata z tytułu zabezpieczenia pozycji zabezpieczanej korygują wartość bilansową pozycji zabezpieczanej (o ile ma to zastosowanie) i są ujmowane w wyniku finansowym. Jeżeli pozycja zabezpieczana jest składnikiem aktywów finansowych (lub jego komponentem), który jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, zysk lub stratę z tytułu zabezpieczenia pozycji zabezpieczanej ujmuje się w wyniku finansowym. W przypadku gdy pozycja zabezpieczana jest nieujętych uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem (lub jego komponentem), skumulowana zmiana wartości godziwej pozycji zabezpieczanej po jej wyznaczeniu ujmowana jest jako składnik aktywów lub zobowiązanie, z odpowiadającymi im zyskiem lub stratą ujmowanymi w wyniku finansowym.

Pekabex zaprzestaje stosowania rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej wówczas, gdy spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać kryteria kwalifikacyjne, a więc w szczególności gdy wygasa lub zostaje przedterminowo rozliczony instrument zabezpieczający, gdy wystąpienie przepływów pieniężnych z planowanej transakcji nie jest wysoce prawdopodobne lub gdy nie są spełnione kryteria oceny efektywności zabezpieczenia z zastrzeżeniem poniższego punktu. W takim przypadku, jeśli pozycja zabezpieczana jest instrumentem finansowym (lub jego komponentem) wycenianym w zamortyzowanym koszcie (lub w wartości godziwej przez inne dochody całkowite), wszelkie korekty ujęte w okresie stosowania rachunkowości zabezpieczeń podlegają amortyzacji w wyniku finansowym. Amortyzacja może rozpocząć się od momentu dokonania korekty, jednakże nie później niż w momencie zaprzestania korygowania pozycji zabezpieczanej o zyski i straty z tytułu zabezpieczenia. Podstawę amortyzacji stanowi efektywna stopa procentowa przeliczona na dzień rozpoczęcia amortyzacji.
- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać wymóg efektywności zabezpieczenia dotyczący wskaźnika zabezpieczenia, lecz cel zarządzania ryzykiem odnoszący się do tego wyznaczonego powiązania zabezpieczającego pozostaje taki sam, Pekabex koryguje wskaźnik zabezpieczenia powiązania zabezpieczającego w taki sposób, aby spełniało ono ponownie kryteria kwalifikacyjne (tzw. mechanizm przywracania równowagi).

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 produkcji, 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) kalkulowane na produkt powiększone o pośrednie i wydziałowe koszty produkcji rozliczane na produkt kluczem podziałowym.

Wartość rozchodu wyrobów gotowych ujmowana jest indywidualnie dla każdego elementu, z zastosowaniem metody średniej ważonej rzeczywistego kosztu wytworzenia. Koszty pośrednie alokowane są również oddzielnie do każdego elementu. 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.

Realizowane projekty mieszkaniowe na własny rachunek w trakcie budowy (łącznie z gruntem) oraz działki zakupione w celach prowadzenia na nich inwestycji deweloperskich prezentowane są w zapasach w pozycji półprodukty i produkcja w toku. Po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowania koszty inwestycji prezentowane są w produktach gotowych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienialne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

W związku z realizowanymi inwestycjami deweloperskimi Grupa posiada rachunki powiernicze, na które wpływają środki wpłacane przez kupujących lokale z tytułu zawartych umów deweloperskich.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),
 - różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych (patrz podpunkt dotyczący transakcji w walutach obcych),
 - udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności (patrz podpunkt dotyczący inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki dominującej prezentowane są osobno w „Skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

MSR 29 sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji:

MSR 29 Sprawozdawczość finansowa w gospodarkach hiperinflacyjnych wymaga by jednostki, które prowadzą działalność gospodarczą w okresie hiperinflacji, przeliczyły składniki kapitału własnego z zastosowaniem ogólnego wskaźnika inflacji. Przyjmuje się, że w Polsce występowała hiperinflacja w latach 1989 – 1996. Jednostka dominująca prowadziła działalność w okresie 1989 – 1996. Jednostka dominująca dokonała przeliczenia kapitałów ogólnym wskaźnikiem cen (patrz nota 15.3). Zwiększenie wartości kapitałów własnych z tytułu korekty hiperinflacji zostało zaprezentowane w pozycji „pozostałe kapitały własne”. (nota 15.3).

Płatności w formie akcji

W Grupie realizowany był program motywacyjny, w ramach którego kluczowym pracownikom i współpracownikom przyznane zostały opcje zamienne na akcje Spółki dominującej.

W przypadku płatności w formie akcji wartość wynagrodzenia określana jest w sposób pośredni poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych. Wartość godziwa opcji wyceniana jest na dzień przyznania, przy czym nierynkowe warunki nabycia uprawnień (osiągnięcie zakładanego poziomu wyniku finansowego) nie są uwzględniane w szacowaniu wartości godziwej opcji na akcje.

Koszt wynagrodzeń oraz drugostronnie zwiększenie kapitału własnego ujmowane jest na podstawie najlepszych dostępnych szacunków co do liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień w danym okresie. Przy ustalaniu liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień, są uwzględniane nierynkowe warunki nabycia uprawnień.

Grupa dokonuje korekty tych szacunków, jeżeli późniejsze informacje wskazują, że liczba przyznanych opcji różni się od wcześniejszych oszacowań. Korekty szacunków dotyczące liczby przyznanych opcji ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu – nie dokonuje się korekt poprzednich okresów.

W okresie od poinformowania uczestników programu do dnia przyznania potwierdzonego umową z pracownikiem, program wyceniany jest prowizorycznie na każdy dzień bilansowy.

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznanych opcji przenoszona jest do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Świadczenia pracownicze

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Grupa odprawy emerytalne.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

Grupa tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne

Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w Grupie pracownicy Spółek Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika.

Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Wartość bieżąca rezerw na każdy dzień bilansowy jest szacowana przez spółkę. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych.

Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- rezerwy na umowy rodzące obciążenia zgodnie z MSR 37
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Grupa jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy
- na przyszłe straty operacyjne związane z realizowanymi kontraktami (zgodnie MSSF 15)

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Grupa 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 wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocie nr 27. Grupa prezentuje również informację o warunkowych zobowiązaniach z tytułu opłat leasingowych wynikających z umów leasingu operacyjnego (nota nr 7).

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych, w tym przede wszystkim czynsze najmu.

W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe”. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

Dotacje ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa spełni warunki związane z daną dotacją oraz że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana.

Dotacja dotycząca danej pozycji kosztowej jest ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Identyfikacja umowy z klientem

Grupa ujuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Grupy); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

Dobro lub usługa są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek Grupy do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

Ustalenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniami Grupy będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej, stanowiącej pojedynczą, najbardziej prawdopodobną kwotę z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy).

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyśięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. W szczególności Grupa analizuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar umownych zapisanych w kontrakcie i odpowiednio koryguje cenę transakcyjną.

W przypadku, kiedy umowa zawiera istotny komponent finansowania, Grupa koryguje przyrzoną kwotę wynagrodzenia umownego o efekt zmiany wartości pieniądza w czasie. Grupa stosuje rozwiązanie praktyczne, zgodnie z którym korekty o wpływ istotnego komponentu finansowania nie dokonuje w przypadku umów przewidujących terminy płatności krótsze niż 1 rok.

Gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty i usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron,

wyrażonym w ustalonej specyfikacji. Klient nie ma możliwości zakupu gwarancji oddzielnie oraz gwarancja nie zapewnia dostępu do dodatkowej usługi. W związku z tym gwarancje nie są identyfikowane jako odrębne zobowiązanie do wykonania świadczenia.

Przypisanie ceny transakcyjnej

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

Grupa ujmuje przychody w momencie wypełniania (lub w trakcie wypełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi. Dla rozpoznania w okresie Zarząd stosuje pomiar w oparciu o koszty poniesione.

Grupa nie aktywuje dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy ponieważ takie koszty nie występują.

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie zawarcia umowy sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego. Następuje to po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat, których spółka decyduje się nie windykować od klientów, bądź w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu.

W przypadku otrzymania wpłat przed podpisaniem aktu notarialnego (w szczególności po podpisaniu umowy deweloperskiej), Grupa ujmuje otrzymane środki w bilansie w pozycji środki pieniężne i ich ekwiwalenty (w przypadku wpłat na zamknięte rachunki powiernicze - o ograniczonej możliwości dysponowania) oraz rozpoznaje zobowiązanie do wykonania umowy ujmowane w pozycji zobowiązanie z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Przychody z najmu

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Odsetki i dywidendy

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

Koszty administracyjne związane z projektami deweloperskimi obejmują koszty o charakterze administracyjnym pośrednio związane z realizacją projektów deweloperskich, do których należą: podatek od nieruchomości, opłaty eksploatacyjne, ochrona mienia, koszty wynagrodzeń oraz koszty utrzymania pracowników odpowiedzialnych za realizację projektów, w części w której nie można ich przypisać do konkretnego projektu bądź dotyczą one projektów, których realizacja została zakończona oraz pozostałe koszty związane z utrzymaniem projektów deweloperskich.

Działalność pozostała operacyjna

Do przychodów i kosztów działalności pozostałej operacyjnej kwalifikowane są:

- zyski / straty z tyt. zbycia niefinansowych aktywów trwałych,

- zawiązanie i rozwiązanie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- zawiązanie i rozwiązanie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych w części nie przyporządkowanej do działalności operacyjnej lub finansowej
- zawiązanie i rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość zapasów,
- różnice inwentaryzacyjne, nie przyporządkowane do podstawowej działalności operacyjnej,
- zawiązanie i rozwiązanie rezerw które nie dotyczą bezpośrednio działalności operacyjnej,
- naliczone i otrzymane kary i odszkodowania,
- otrzymane dotacje.

Działalność finansowa

Do przychodów i kosztów finansowych ujmowanych w wyniku kwalifikowane są:

- przychody z odsetek dotyczących instrumentów finansowych w tym środków pieniężnych, należności, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych,
- koszty z tytułu odsetek dotyczących instrumentów finansowych w tym dotyczące kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych, zobowiązań z tyt. dostaw i usług,
- zyski i straty z wyceny instrumentów finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat w tym dotyczące instrumentów pochodnych handlowych, akcji spółek notowanych, dłużnych papierów wartościowych etc.
- zyski / straty z tytułu różnic kursowych
- zyski / straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału,
- zyski z dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży,
- zawiązanie i odwrócenie odpisów aktualizujących wartości pożyczek i innych aktywów finansowych w części nie przyporządkowanej do działalności operacyjnej lub finansowej.

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

▪ Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień bilansowy Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach nr 5 i 6.

▪ Przychody

W nowym standardzie MSSF 15 użyto terminów „składnik aktywów z tytułu umowy” i „zobowiązanie z tytułu umowy”. Ujęte z tytułu wyceny przychody odzwierciedlają najlepsze szacunki Zarządu co do wyników oraz stopnia zaawansowania poszczególnych kontraktów budowlanych.

W przypadku kontraktów ze zobowiązaniem do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu, Grupa stosuje metodę poniesionych nakładów do odpowiedniego ujęcia przychodów. W tym celu Grupa kumuluje wszystkie poniesione do daty bilansowej koszty realizacji danego kontraktu, łącznie (w niektórych przypadkach, w zależności od umowy) z kosztem produkcji elementów prefabrykowanym znajdujących się jeszcze w zakładach produkcyjnych Grupy i na stanie magazynowym Grupy, określa stopień zaawansowania kosztowego w stosunku do aktualnego budżetu projektu i ten sposób wyliczonym wskaźnikiem szacuje przychody do rozpoznania w wyniku Grupy na dzień bilansowy. Grupa uważa, że stosowana metoda zapewnia rzetelny obraz ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży dóbr lub usług ponieważ bazuje na realnych i aktualnych kosztach.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w określonym momencie, tj. gdy klient uzyska kontrolę nad towarem i gdy usługa jest wykonana (liniowo, fakturowanie miesięczne). W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych Grupa będzie rozpoznawała przychód w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. Na dzień bilansowy Grupa analizuje, czy nastąpiło przejście kontroli nad towarem dla wszystkich kontraktów dla których przychód jest rozpoznawany w określonym momencie i w przypadku uznania, że część faktur ma charakter zaliczkowy (przekazanie kontroli nie nastąpiło) Grupa odpowiednio zmniejsza przychody ze sprzedaży.

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniem Grupy będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej, stanowiącej pojedynczą, najbardziej prawdopodobną kwotę z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy).

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyksięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. W szczególności Grupa analizuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar umownych zapisanych w kontrakcie i odpowiednio koryguje cenę transakcyjną. Grupa szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar na podstawie danych historycznych za ostatnie trzy lata. Na tej podstawie Grupa szacuje wskaźnik dla danego obszaru przychodów i przez ten wskaźnik mnoży cenę transakcyjną wynikającą z umowy i odpowiednio ją zmniejsza.

W przypadku, kiedy umowa zawiera istotny komponent finansowania, Grupa koryguje przyrzeczoną kwotę Ponadto Grupa stosuje rozwiązanie praktyczne, zgodnie z którym korekty o wpływ istotnego komponentu finansowania nie dokonuje w przypadku umów przewidujących terminy płatności krótsze niż 1 rok.

Gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty i usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji. Klient nie ma możliwości zakupu gwarancji oddzielnie oraz gwarancja nie zapewnia dostępu do dodatkowej usługi. W związku z tym gwarancje nie są identyfikowane jako odrębne zobowiązanie do wykonania świadczenia. Grupa nie aktywuje kosztów doprowadzenia do zawarcia lub wykonania umowy.

▪ Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze - szacowane są przy zastosowaniu metod indywidualnych. Wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym kwota rezerw na świadczenia pracownicze z tytułu odpłatnych emerytalnych wynika z kalkulacji własnych na podstawie arkusza aktuarialnego.

▪ **Aktywa na podatek odroczony**

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

▪ **Utrata wartości aktywów niefinansowych**

Zarząd Spółki dominującej analizuje czynniki wskazujące na ryzyko utraty wartości aktywów niefinansowych, m. in. takie jak: brak rentowności, utrata kluczowych kontrahentów. Jeżeli czynniki wskazują na utratę wartości Zarząd Spółki dominującej w celu określenia wartości użytkowej aktywów niefinansowych szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Grupy.

W 2022 roku Grupa nie dokonywała odpisu aktualizującego aktywów niefinansowych.

▪ **Udziały**

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji utraty wartości udziałów, między innymi na podstawie wyników spółek i ich kondycji finansowej. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Zarząd ocenił, że nie nastąpiła dodatkowa utrata wartości w roku zakończonym 31 grudnia 2022.

▪ **Wycena i ujęcie opcji w związku z zawartą umową inwestycyjną**

W związku z zawarciem umowy inwestycyjnej między Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych zawartej 10 grudnia 2020 roku oraz w konsekwencji umowy zakupu udziałów spółki G+M z dnia 15 grudnia 2020 roku Grupa wyceniła, zgodnie z MSR 32.23 zobowiązanie z tytułu wykonania opcji zawartych w umowie.

Umowa przewiduje złożenie przez Emitenta oraz Fundusz nieodwołalnych opcji odkupu lub sprzedaży udziałów w G+M na warunkach przewidzianych w Umowie, tj.: (i) w okresie po upływie 2 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 5 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Emitenta, Fundusz zobowiązany będzie do sprzedaży na rzecz Emitenta wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie uzależnionej od wyliczonej wewnętrznej stopy zwrotu z inwestycji, (ii) w okresie po upływie 2 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 5 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Funduszu, Emitent zobowiązany będzie do odkupienia od Funduszu wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie uzależnionej od wyliczonej wewnętrznej stopy zwrotu z inwestycji, przy czym w przypadku gdy Emitent nie uiszcza ceny nabycia udziałów w wykonaniu przedmiotowej opcji, wówczas każda ze stron będzie miała prawo odstąpić od umowy sprzedaży udziałów zawartej w wykonaniu przedmiotowej opcji i w takim przypadku strony podejmą zgodne działania w celu sprzedaży wszystkich udziałów (zarówno Emitenta jak i Funduszu) w G+M na warunkach rynkowych (iii) w okresie po upływie 7 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 10 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Emitenta, Fundusz zobowiązany będzie do sprzedaży na rzecz Emitenta wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie rynkowej, (iv) w okresie po upływie 7 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 20 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Funduszu, Emitent zobowiązany będzie do odkupienia od Funduszu wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie rynkowej, (v) w każdym czasie, na żądanie Funduszu, Emitent zobowiązany będzie do odkupienia od Funduszu wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie uzależnionej od wyliczonej wewnętrznej stopy zwrotu z inwestycji na wypadek naruszenia przez Emitenta istotnych postanowień Umowy.

Grupa uzyskała zewnętrzną wycenę rzeczoznawcy dla bieżącej wartości przyszłego przepływu pieniężnego związanego z opisanym instrumentem. Według wyceny szacunków (best estimate) najbardziej prawdopodobna do zapłaty za udziały G+M wynosi na dzień bilansowy 13 788 tys. zł. Grupa ujęła tę pozycję w oddzielnej linii w sprawozdaniu z sytuacji finansowej „zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej”. Wartość ujętego pierwotnie zobowiązania zmniejszyła równocześnie pozostałe kapitały Grupy.

Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano rozliczenia ostatecznego wartości firmy powstałej w wyniku nabycia spółki i grupy G+M. Wpływ korekty na poszczególne okresy przedstawiony został w nocie 2 dodatkowych informacji i objaśnień.

1. Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest wyodrębnioną częścią działalności, w związku z którą Grupa może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Grupy Kapitałowej została podzielona na części w oparciu o świadczone usługi i ich specyfikację. Zarząd Grupy Kapitałowej wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- Realizacja kontraktów – prefabrykacja,
- Realizacja kontraktów – usługi budowlane,
- Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek,
- Usługi produkcyjne,
- Usługi najmu,
- Pozostałe

Segmenty zostały wyodrębnione biorąc pod uwagę specyfikę każdego z nich w tym zaangażowanie aktywów (w tym osobowych), kapitału obrotowego i ryzyk związanych z każdym segmentem.

W ramach segmentu „**realizacja kontraktów - prefabrykacja**” Grupa ujmuje przychody i koszty związane z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem konstrukcji prefabrykowanych zarówno w kraju jak i zagranicą. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach kontraktów gdzie Grupa jest dostawcą elementów prefabrykowanych lub dostawcą elementów prefabrykowanych wraz z montażem, jak również ta część przychodów i kosztów konstrukcji prefabrykowanych, która wykonywana jest w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w segmencie „realizacja kontraktów – usługi budowlane”.

W ramach segmentu „**realizacja kontraktów – usługi budowlane**” Grupa prezentuje tę część realizacji kontraktów, która związana jest z przychodami i kosztami w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w charakterze wykonawcy przy współudziale podwykonawców zewnętrznych, z wyłączeniem części kontraktu w zakresie konstrukcji prefabrykowanej prezentowanej w segmencie „realizacja kontraktów - prefabrykacja”.

Segment „**realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek**” to segment w działalności Grupy Pekabex, który obejmuje swoim zakresem przychody i koszty związane z działalnością deweloperską. W jej zakres wchodzi zakup i przygotowywanie gruntów pod inwestycje, prowadzenie projektów deweloperskich na własny rachunek, sprzedaż mieszkań oraz ewentualnie wynajem i obsługę nieruchomości mieszkaniowych. Do tego segmentu zakwalifikowano wszystkie spółki deweloperskie celowe oraz spółkę koordynującą - Pekabex Development sp. z o.o. Spółki deweloperskie prowadzą ewidencję pozwalającą na ustalenie kosztów dotyczących poszczególnych elementów składowych projektu, które mogą być przedmiotem oddzielnego zbycia. W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży (co następuje w dacie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność) Grupa ujmuje koszty wytworzenia danej powierzchni, pomniejszając produkty gotowe w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali.

W ramach segmentu „**usługi produkcyjne**” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług produkcyjnych zarówno w kraju jak i przez Oddział w Niemczech. Prezentowana w segmencie usługa produkcyjna polega na wykonywaniu elementów prefabrykowanych z powierzonych materiałów, przy użyciu maszyn i urządzeń udostępnianych przez Zamawiających, która jest realizowana w ich fabrykach. Grupa dostarcza w ramach usługi wykwalifikowaną kadrę pracowników w tym managerów jak również know-how i wiedzę specjalistyczną.

W ramach segmentu „**usługi najmu**” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług najmu w inwestycjach nie mieszkaniowych, zrealizowanych przez Grupę w tym celu oraz w nieruchomościach, w których Grupa prowadzi działalność operacyjną a nieznaczną ich część przeznacza na najem. Główna nieruchomość podlegająca wynajmowi to hala logistyczna zlokalizowaną w Poznaniu. Hala jest nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową, została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu. Hala została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych.

Segmenty operacyjne, które nie przekroczyły progów ilościowych, prezentowane są w segmencie „**pozostałe**” i obejmują następujące rodzaje działalności będące źródłem przychodów Grupy: (i) sprzedaż materiałów, (ii) usługi księgowe, kadrowe, administracyjne i inne, (iii) refaktury, (iv) transakcje leasingu zwrotnego.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki dominującej (główny organ decyzyjny w Grupie Kapitałowej) oraz Zarządy Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej brutto rozumianej, dla segmentów realizacja kontraktów - prefabrykacja oraz realizacja kontraktów – usługi budowlane, jako różnica pomiędzy przychodami ustalonymi wg stopnia zaawansowania kosztów a kosztami bezpośrednimi, pośrednimi i wydziałowymi ujętymi wg stopnia zaawansowania przyporządkowanymi do tych przychodów na danym kontrakcie. Zaprezentowane wyniki operacyjne segmentów nie uwzględniają kosztów ogólnych Grupy (w tym pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych).

Część aktywów trwałych ze względu na swą specyfikę jest wykorzystywana w różnych segmentach grupy. Jednoznaczne przypisanie aktywów Grupy do działalności danego segmentu operacyjnego jest trudne, dlatego też aktywa nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

W tabeli poniżej zaprezentowano informacje o przychodach, wyniku, istotnych pozycjach niepieniężnych oraz aktywach segmentów operacyjnych.

	Realizacja kontraktów- prefabrykacja	Realizacja kontraktów- usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja projektów deweloperskich	Usługi najmu	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	1 033 094	599 584	34 504	-	3 202	7 561	1 677 945
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	1 033 094	599 584	34 504	-	3 202	7 561	1 677 945
Wynik operacyjny segmentu	145 001	20 630	3 300	(1 924)	1 749	2 511	171 268
Rentowność operacyjna segmentu*	14,0%	3,4%	9,6%	-	54,6%	33,2%	10,2%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-
za okres od 01.01 do 31.12.2021 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	873 042	560 115	36 048	20 781	2 089	12 787	1 504 862
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	873 042	560 115	36 048	20 781	2 089	12 787	1 504 862
Wynik operacyjny segmentu	75 224	17 350	2 806	9 962	1 148	1 328	107 818
Rentowność operacyjna segmentu*	8,6%	3,1%	7,8%	47,9%	55,0%	10,4%	7,2%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-

* Rentowność wyniku operacyjnego segmentu obliczona jako iloraz wyniku operacyjnego segmentu i przychodów ze sprzedaży segmentu

Przychody Grupy uzyskiwane od klientów zewnętrznych oraz aktywa trwałe w przekroju obszarów geograficznych przedstawiają się następująco:

	od 01.01.2022 do 31.12.2022		od 01.01.2021 do 31.12.2021	
	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe
Polska	1 233 829	-	1 062 304	-
Szwecja	232 776	-	206 004	-
Niemcy	176 184	-	205 340	-
Dania	30 563	-	26 971	-
Szwajcaria	2 938	-	1 577	-
Węgry	1 163	-	2 666	-
Pozostałe	492	-	-	-
Ogółem	1 677 945	-	1 504 862	-

Część aktywów trwałych ze względu na swą specyfikę jest wykorzystywana w różnych segmentach grupy. Jednoznaczne przypisanie aktywów Grupy do działalności danego segmentu operacyjnego jest trudne, dlatego też aktywa nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

Uzgodnienie łącznych wartości przychodów, wyniku oraz aktywów segmentów operacyjnych z analogicznymi pozycjami skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przedstawia się następująco:

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Przychody segmentów		
łączne przychody segmentów operacyjnych	1 677 945	1 504 862
Przychody nie przypisane do segmentów	-	-
Wyłączenie przychodów z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Przychody ze sprzedaży	1 677 945	1 504 862
Wynik segmentów		
Wynik operacyjny segmentów	171 268	107 818
Korekty:		
Korekta kosztów segmentów	(2 013)	1 588
Korekta przychodów segmentów	-	-
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	5 282	4 888
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	(74 523)	(56 527)
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	100 013	57 767
Przychody finansowe	3 481	530
Koszty finansowe (-)	(19 339)	(9 020)
Utrata wartości należności i aktywów kontraktowych	(1 982)	-
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	82 173	49 277
	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa segmentów		
łączne aktywa segmentów operacyjnych		
Aktywa nie alokowane do segmentów	1 324 910	1 220 339
Wyłączenie transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Aktywa razem	1 324 910	1 220 339

Przychody osiągane przez Grupę ze sprzedaży poszczególnych grup produktów, usług oraz towarów i materiałów przedstawiają się następująco:

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Produkty i usługi		
Realizacja kontraktów	1 632 679	1 433 156
Usługi produkcyjne	34 504	36 048
Realizacja projektów deweloperskich	-	20 781
Usługi najmu	3 202	2 089
Pozostałe	2 017	2 951
Przychody ze sprzedaży usług	1 672 401	1 495 026
Towary i materiały		
Pozostałe	5 544	9 836
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	5 544	9 836
Przychody ze sprzedaży	1 677 945	1 504 862

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 roku nie uzyskano przychodów od jednego klienta przewyższających 10% przychodów Grupy. Największymi kontrahentami w tych okresach byli:

2022 rok:

- CTP Invest Poland Sp. z o.o. - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 8,9% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów - usługi budowlane oraz realizacja kontraktów - prefabrykacja.
- SK Ecoplant Co., Ltd - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 6,3% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów - prefabrykacja

2021 rok:

- PDC Industrial Center163 Sp. z o.o. - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 5,7% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów - usługi budowlane oraz realizacja kontraktów - prefabrykacja.
- Skanska Sverige AB - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 4,5% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów - prefabrykacja.

2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 w skład Grupy weszły nowo powstałe spółki w których Emitent objął 100 % udziałów oraz spółki, w których Emitent nabył udziały.

Z dniem 19 stycznia 2022 roku Emitent zawarł umowy nabycia 52 udziałów w spółce Prefabcad Sp. z o.o. za łączną wartość 1 000 tys. zł i objął tym samym 52% udziałów w spółce. Szacowana wartość aktywów netto spółki na ten dzień wyniosła 1 843 tys. zł.

W pierwszym półroczu 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej weszła także nowo powstała spółka Rebuild Construction Automation sp. z o.o. w której Pekabex S.A. objął 50% udziałów. Szacowana wartość aktywów netto spółki na ten dzień wyniosła 5 tys. zł.

3. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Wartość Grupa nie posiada na dzień bilansowy inwestycji w jednostkach stowarzyszonych oraz inwestycji w jednostkach strukturyzowanych.

Po dniu bilansowym, Z dniem 10 marca 2023 roku Spółka zawarła ze spółką Dafne 30 sp. z o.o. oraz ze spółką 7R Projekt 39 sp. z o.o. warunkową umowę inwestycyjną dotyczącą realizacji inwestycji polegającej na budowie parku logistycznego 7R City Park Gdańsk Airport 1 przy ul. Sądzieckiej w Gdańsku. Umowa została zawarta z zastrzeżeniem spełnienia się warunku zawieszającego, jakim jest zawarcie przez Emitenta z Dafne 30 sp. z o.o. umowy sprzedaży 22 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Projekt 39 sp. z o.o. („SPV”) stanowiących 22% kapitału zakładowego SPV.

Równocześnie zawarta została dodatkowa dokumentacja transakcyjna obejmująca w szczególności: (i) przedwstępną umowę sprzedaży 22 udziałów w SPV przez Dafne na rzecz Emitenta. Umowa ta zawarta została pod szeregim warunków zawieszających, w szczególności uzyskania zgody prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji. Umowa wygasa automatycznie w przypadku braku ziszczenia się warunków zawieszających w terminie 5 miesięcy od jej zawarcia; (ii) umowy pożyczek zawarte przez Emitenta z SPV oraz z 7R Development sp. z o.o. na łączną kwotę 7 730 tys. EUR, przy czym pożyczki zostały udzielone z przeznaczeniem na zapłatę

faktur VAT wystawionych przez Pekabex BET S.A. działającą jako generalny wykonawca Inwestycji i będą uruchamiane wraz z nadejściem terminów wymagalności faktur VAT wystawianych przez generalnego wykonawcę. Pożyczki oprocentowane są na warunkach rynkowych i są zabezpieczone w szczególności poręczeniem 7R S.A. z siedzibą w Krakowie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego. Pożyczki zostaną zwrócone wraz z odsetkami do dnia 10 marca 2025 roku, przy czym stają się natychmiast wymagalne w przypadku odstąpienia od umowy inwestycyjnej lub umowy przedwstępnej lub ich wygaśnięcia.

4. Wartość firmy

Wartość firmy powstała w wyniku transakcji przejęcia kontroli nad Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. w 2014 roku wysokości 12 286 tys. zł oraz w wyniku przejęcia kontroli nad spółką G+M GmbH w 2020 roku. Pierwotna wartość firmy z przejęcia kontroli nad G+M GmbH była prowizoryczna i została zmieniona w ostatecznym rozliczeniu nabycia zaprezentowanym na koniec 2021 roku (nota 2.2).

Wartość firmy CNP została poddana okresowemu testowi na utratę wartości modelem Discount Cash Flow. Do testu przyjęto stopę dyskontową o wartości 14,95%, przyjęty wskaźnik beta – 1,20, stopa wolna od ryzyka to 7,40% oraz założenia dotyczące wzrostu przepływów. Po przeprowadzeniu testu, w prognozowanym 5- letnim okresie nie stwierdzono utraty wartości firmy dla wartości firmy.

Ostateczna wartość firmy G+M GmbH została zweryfikowana w oparciu o posiadane przez Grupę modele finansowe będące podstawą dokonanych decyzji inwestycyjnych i planami rozwojowymi nabytego przedsiębiorstwa ze względu na fakt, że nabycie spółki nastąpiło w dniu 28 grudnia 2020 roku. Wartość firmy została również poddana okresowemu testowi na utratę wartości modelem Discount Cash Flow. Do testu przyjęto stopę dyskontową o wartości 9,31%, przyjęty wskaźnik beta – 1,20, stopa wolna od ryzyka to 5,94% oraz założenia dotyczące wzrostu przepływów. Po przeprowadzeniu testu, w prognozowanym 5- letnim okresie nie stwierdzono utraty wartości firmy dla wartości firmy z przejęcia G+M.

Przyporządkowanie wartości firmy do poszczególnych segmentów przedstawia się następująco:

	31.12.2022	31.12.2021
Realizacja kontraktów – prefabrykacja (CNP)	12 286	12 286
Realizacja kontraktów – prefabrykacja (G+M GmbH)	12 951*	12 951*
Pozostałe segmenty	-	-
Razem wartość firmy	25 239	25 239

*wartość ostateczna po przekształceniu bilansu otwarcia, zgodnie z notą 2.2 .

5. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Grupę obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, wytworzone we własnym zakresie prace rozwojowe oraz pozostałe wartości niematerialne. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania”.

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2022					
Wartość bilansowa brutto	257	12 299	705	1 584	14 845
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(257)	(8 405)	(619)	-	(9 282)
Wartość bilansowa netto	-	3 893	85	1 584	5 563
Stan na 31.12.2021					
Wartość bilansowa brutto	257	8 821	690	368	10 136
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(257)	(6 453)	(359)	-	(7 069)
Wartość bilansowa netto	-	2 369	331	368	3 067

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niem. w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022 roku	-	2 369	331	368	3 067
Zwiększenie przez zakup udziałów w spółce	-	1 843	-	-	1 843
Zmniejszenia (-)	-	-	-	-	-
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	7	-	7
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	1 560	-	1 217	2 777
Amortyzacja (-)	-	(1 879)	(252)	-	(2 131)
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022 roku	-	3 893	86	1 584	5 564
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021 roku	5	2 649	-	6	2 660
Zmniejszenia (-)	-	(23)	-	-	(23)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	690	-	690
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	1 718	-	361	2 079
Amortyzacja (-)	(4)	(1 971)	(357)	-	(2 332)
Różnice kursowe z przeliczenia	(1)	(3)	(2)	-	(6)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021 roku	-	2 369	331	368	3 067

Powyższa tabela przedstawia nabycia i zbycia wartości niematerialnych i prawnych zrealizowane w 2022 roku. Grupa nie posiada na dzień bilansowy istotnego zobowiązania z tytułu dokonania zakupu wartości niematerialnych i prawnych.

W 2022 roku Spółka dominująca objęła udziały w spółce Prefabcad Sp. z o.o. Głównym aktywem spółki Prefabcad jest własne oprogramowanie komputerowe służące do projektowania konstrukcji prefabrykowanych, którego wartość netto na dzień bilansowy wyniosła 1 715 tys. zł.

Wartość wartości niematerialnych i prawnych w trakcie wytwarzania stanowią prowadzone prace rozwojowe związane z opracowaniem innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji. Po zakończeniu projektu, Grupa będzie uzyskiwać korzyści związane ze sprzedażą modułów łazienkowych.

Nakłady bezpośrednio związane z pracami rozwojowymi ujmowane są jako wartości niematerialne, tylko wtedy gdy spełnione są następujące kryteria:

- ukończenie składnika wartości niematerialnych jest wykonalne z technicznego punktu widzenia tak, aby nadawał się do użytkowania lub sprzedaży,
- Grupa zamierza ukończyć składnik oraz użytkować go lub sprzedać,
- Grupa jest zdolna do użytkowania lub sprzedaży składnika wartości niematerialnych,
- składnik wartości niematerialnych będzie przynosił korzyści ekonomiczne, a Grupa potrafi tę korzyść udowodnić m.in. poprzez istnienie rynku lub użyteczność składnika dla potrzeb Grupy,
- dostępne są środki techniczne, finansowe i inne niezbędne do ukończenia prac rozwojowych w celu sprzedaży lub użytkowania składnika,
- nakłady poniesione w trakcie prac rozwojowych można wiarygodnie wycenić i przyporządkować do danego składnika wartości niematerialnych.

Wartość ujęta na dzień 31 grudnia 2022 wyniosła 1 584 tys. zł. Grupa planuje zakończyć prace związane z modułem łazienkowym w 2023 roku.

Grupa Kapitałowa nie posiada składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony.

Amortyzacja wartości niematerialnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycjach:

- „Koszt własny sprzedaży” – 2022 rok: 258 tys. zł (2021 rok: 63 tys. zł),
- „Koszty ogólnego zarządu” – 2022 rok: 1 873 tys. zł (2021 rok: 1 912 tys. zł),

W ocenie Zarządu Grupy Kapitałowej nie wystąpiła w 2022 roku konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Grupa posiada w ewidencji pozabilansowej wytworzone we własnym zakresie, dwa znaki towarowe :

- znak towarowy słowno-graficzny Pekabex, zgłoszony w dniu 26 lutego 2005 roku z numerem Z-291678. Urząd Patentowy RP udzielił Prawo Ochronne Numer 195900, co potwierdzone zostało wydaniem świadectwa ochronnego. O udzieleniu prawa ochronnego Urząd Patentowy RP ogłosił w wydawnictwie „Wiadomości Urzędu Patentowego” nr 04/2008 oraz w Biuletynie Urzędu Patentowego nr 11/2005. Uprawnionym jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.
- znak towarowy graficzny, zgłoszony w dniu 26 lutego 2005 roku z numerem Z-291679. Urząd Patentowy RP udzielił Prawo Ochronne Numer 195969, co potwierdzone zostało wydaniem świadectwa ochronnego. O udzieleniu prawa ochronnego Urząd Patentowy RP ogłosił w wydawnictwie „Wiadomości Urzędu Patentowego” nr 04/2008 oraz w Biuletynie Urzędu Patentowego nr 11/2005. Uprawnionym jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

Wartość znaku towarowego nie jest uwzględniana w sprawozdaniu finansowym Grupy z uwagi na to, że nie spełnia warunków do jego ujmowania jako aktywo.

W roku 2022 wartości niematerialne i prawne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy Kapitałowej.

6. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2022							
Wartość bilansowa brutto	73 000	205 059	193 726	39 793	20 504	10 587	542 669
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(25 377)	(92 486)	(20 167)	(12 765)	-	(150 794)
Wartość bilansowa netto	73 000	179 682	101 240	19 626	7 740	10 587	391 875
Stan na 31.12.2021							
Wartość bilansowa brutto	70 938	192 806	163 873	34 861	18 169	16 364	497 012
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(17 317)	(61 541)	(15 684)	(10 340)	-	(104 882)
Wartość bilansowa netto	70 938	175 489	102 331	19 177	7 829	16 364	392 129

Na wartość 10 587 tys. zł rzeczowych aktywów w trakcie wytwarzania składają się głównie:

- 3 006 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z budową hali OA w Mszczonowie
- 1 781 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z utwardzeniem placu składowego w zakładzie w Bielsku-Białej
- 1 163 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z budową łącznika i przebudową wiaty pod zbrojarnię w zakładzie produkcyjnym w Gdańsku (ul. Budowlanych)
- 1 153 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z instalacją fotowoltaiczną w zakładzie w Gdańsku (ul. Geodetów)
- 1 157 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z instalacją fotowoltaiczną w zakładzie w Gdańsku (ul. Budowlanych)

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 roku Grupa posiadała zobowiązanie pozabilansowe do zakupu środka trwałego w postaci akredytywy otwartej w banku BNP Paribas w pierwotnej wysokości 560 tys. euro, przy czym na dzień 31 grudnia 2021 roku pozostała do realizacji wartość wynosiła 80 tys. euro co stanowiło po przeliczeniu 368 tys. zł. Akredytywa zawiązana była za umowa zakupu maszyny automatycznej do produkcji siatek od kontrahenta A.W.M. SPA Automatic Wire Machines z Włoch.

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia rzeczowych aktywów trwałych zrealizowane w 2022 roku:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022 roku	70 939	175 489	102 330	19 177	7 829	16 364	392 129
Nabycie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 914	8 219	12 306	5 087	2 373	(5 719)	24 179
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(47)	(4)	(12)	(54)	(27)	-	(144)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	(60)	(60)
Amortyzacja (-)	-	(4 465)	(13 619)	(4 642)	(2 445)	-	(25 170)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	194	443	235	58	10	1	941
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022 roku	73 000	179 682	101 240	19 626	7 740	10 587	391 875
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021 roku	70 801	181 609	105 226	15 772	9 515	6 709	389 632
Nabycie jednostek gospodarczych	119	(9 852)	(648)	-	(698)	-	(11 079)
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	52	9 570	11 334	8 209	1 261	9 655	40 083
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(1 458)	-	(633)	(3)	-	(2 094)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(4 302)	(13 532)	(4 107)	(2 244)	-	(24 185)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	(33)	(78)	(51)	(65)	(1)	1	(228)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021 roku	70 939	175 489	102 330	19 177	7 829	16 364	392 129

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Koszt własny sprzedaży	22 220	21 424
Koszty ogólnego zarządu	2 951	2 761
Koszty sprzedaży	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	25 170	24 185

W roku 2022 Grupa finansowała nabycie nowych rzeczowych aktywów trwałych z kredytów inwestycyjnych (opis w nocie 9.5), bieżących środków obrotowych, oraz leasingów.

Na dzień 31 grudnia 2022 rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 346 724 tys. zł (2021 rok 347 607 tys. zł) stanowią zabezpieczenie zobowiązań finansowych Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.7.

Zmiany wynikające z nabycia jednostek gospodarczych zostały opisane w nocie nr 2 niniejszego sprawozdania.

7. Prawa do użytkowania

W wartości rzeczowych aktywów trwałych uwzględniono aktywa z tytułu prawa do użytkowania o następującej wartości bilansowej, które dotyczą następujących klas aktywów bazowych i które podlegały następującym odpisom amortyzacyjnym w 2022 roku:

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
Stan na 31.12.2022					
Wartość bilansowa brutto	19 289	21 298	874	-	41 462
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(5 003)	(7 164)	(215)	-	(12 382)
Wartość bilansowa netto	14 287	14 134	660	-	29 081
Stan na 31.12.2021					
Wartość bilansowa brutto	19 981	22 096	180	-	42 256
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(5 617)	(6 813)	(118)	-	(12 548)
Wartość bilansowa netto	14 364	15 283	62	-	29 708

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty leasingowe według stanu na dzień bilansowy wynoszą:

Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2022				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	12 581	12 720	-	25 301
Koszty finansowe (-)	(724)	(771)	-	(1 495)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	11 857	11 949	-	23 807
Stan na 31.12.2021				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	9 711	16 364	-	26 075
Koszty finansowe (-)	(453)	(482)	-	(935)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	9 258	15 882	-	25 140

Do najistotniejszych umów leasingu finansowego ujętych w 2022 roku należały umowy gdzie przedmiotem były następujące środki trwałe:

- Trawers mechaniczny za 996 tys. zł, umowa leasingowa została zawarta w dniu 5 maja 2022 roku na okres 5 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmiot leasingu na własność.
- Dwa stoły kiprowe za 713 tys. zł, umowa leasingowa została zawarta w dniu 5 maja 2022 roku na okres 5 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmiot leasingu na własność.
- Szalunek do betonowania modułu przestrzennego za 694 tys. zł, umowa leasingowa została zawarta w dniu 5 maja 2022 roku na okres 5 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmiot leasingu na własność.

Raty leasingu oprocentowane są głównie zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR i EURIBOR. Wartość zobowiązań z tytułu leasingu w oparciu o stałą stopę procentową wyniosła 4 236 tys. zł, co stanowi około 18% całej wartości zobowiązań finansowych z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2022 roku. Zabezpieczeniem spłaty rat leasingu jest weksel. Szczegółowy wykaz zabezpieczeń spłaty zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Kapitałową przedstawiono w nocie nr 9.6.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują opłaty subleasingowe, ponieważ aktywa użytkowane są wyłącznie przez Grupę.

8. Nieruchomości inwestycyjne

W pozycji nieruchomości inwestycyjne Grupa prezentuje nabyte nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich, na których Grupa nie rozpoczęła inwestycji oraz hale logistyczną zlokalizowaną w Poznaniu przeznaczoną na wynajem.

W 2021 roku Grupa nabyła 4 nieruchomości położone na poznańskich Podolanach, przy ul. Jasielskiej. Na terenie nabytych nieruchomości znajduje się m.in. budynek przemysłowy, w większości wynajęty oraz budynek magazynowo-biurowy, wynajęty w całości. Nieruchomości zostały nabyte w celu realizacji 4 kolejnych etapów projektu inwestycyjnego JA_SIELSKA. Do czasu uzyskania stosownych pozwoleń i rozpoczęcia realizacji inwestycji, budynki będą utrzymywane i wykorzystywane do działalności gospodarczej poprzez uzyskiwanie przychodów z czynszów od spółek spoza Grupy Kapitałowej. Część nabytych nieruchomości o wartości w cenie nabycia 17 385 tys. zł, na których znajdują się wynajęte budynki, została ujęta w sprawozdaniu jako nieruchomości inwestycyjne, natomiast po rozpoczęciu realizacji projektu deweloperskiego zostaną przeklasyfikowane, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, do pozycji zapasów. Przewidywana powierzchnia użytkowa mieszkań, jaka zostanie wybudowana na wszystkich zakupionych gruntach wynosi ok. 25 tys. m².

W nieruchomościach inwestycyjnych Grupy znajduje się także hala logistyczna, która została wybudowana na gruncie należącym do Spółki, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu. Inwestycja została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych. Dzięki zastosowaniu konstrukcji prefabrykowanej zoptymalizowano przestrzeń budynku oraz uzyskano wysokie parametry odporności ogniowej i odporności na czynniki zewnętrzne. Z dniem 28 stycznia 2021 roku Grupa otrzymała pozwolenie na użytkowanie i z dniem 22 stycznia 2021 roku została podpisana umowa najmu drugiej części hali. Grupa nie wyklucza możliwości sprzedaży hali na rzecz nabywcy zewnętrznego. Szacowana wartość hali łącznie z powierzchnią działki wynosi ok. 13 000 tys. zł.

Na koniec 2022 roku nie stwierdzono przesłanek, które zmieniałyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych.

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Wartość bilansowa netto nieruchomości inwestycyjnych na początek okresu	25 304	8 073
Nabycie/modernizacja	94	17 438
Zbycie nieruchomości (-)	-	-
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.)	-	-
Amortyzacja (-)	(368)	(207)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	25 030	25 304
Wartość bilansowa brutto	25 689	25 595
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(659)	(291)
Wartość godziwa nieruchomości:		
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	25 030	25 304
– poziom 1	-	-
– poziom 2	17 327	17 385
– poziom 3	7 703	7 919

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody z czynszów oraz ujęła w wyniku bezpośrednie koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych w następującej wysokości:

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Przychody z czynszów	3 302	2 089
Bepośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	1 453	941
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-
Bepośrednie koszty operacyjne	1 453	941

9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych dla roku 2022 określonych w MSSF 9:

- aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie (AZK),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik (AWGW-W) – nie wystąpiły,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik do obrotu (AWGW-O) – nie wystąpiły;
- Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (IKWGP),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (AFWGP) – nie wystąpiły,
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ);
- aktywa poza zakresem MSSF 9.

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9				
		AZK	IŻ	IKWG	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2022						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	9.2	1 514	-		-	1 514
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	8 487	-	-	8 487
Aktywa obrotowe:						
	-					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	304 571	-	-	49 887	354 458
Pożyczki	9.2	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	792	-	-	792
Pozostałe krótkoterminowe aktywa	9.4	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	119 495	-	-	-	119 495
Kategoria aktywów finansowych		425 581	9 279	-	49 887	484 747

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9				
		AZK	IZ	IKWG	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2021						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	9.2	1 636	-		-	1 636
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	2 209	-	-	2 209
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	292 075	-	4 388	43 032	339 494
Pożyczki	9.2	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa	9.4	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	114 092	-	-	557	114 648
Kategoria aktywów finansowych		408 803	2 209	4 388	43 588	457 987

Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych w roku 2022 określonych w MSSF 9:

- zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK),
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik (ZWGW-W)
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik do obrotu (ZWGW-O) – nie wystąpiły
- umowy gwarancji finansowych (UGF) – nie wystąpiły;
- warunkowa zapłata w ramach przejęcia (WZP) – nie wystąpiły,
- instrumenty zabezpieczające (IZ),
- zobowiązania poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF 9).

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9				
		ZWGW-W	ZZK	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2022						
Zobowiązania długoterminowe:						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	127 608	-	-	127 608
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej		-	13 788	-	-	13 788
Leasing	7	-	-	-	13 378	13 378
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	-	35 057	-	263	35 320
Zobowiązania krótkoterminowe:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	1 890	292 340	-	219 172	513 402
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	55 989	-	-	55 989
Leasing	7	-	-	-	10 429	10 429
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowch razem		1 890	524 782	-	243 242	769 914

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9				
		ZWGW-W	ZZK	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2021						
Zobowiązania długoterminowe:						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	138 243	-	-	138 243
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej		-	13 522	-	-	13 522
Leasing	7	-	-	-	16 130	16 130
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	-	27 866	-	263	28 129
Zobowiązania krótkoterminowe:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	-	338 331	-	124 125	462 456
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	72 051	-	-	72 051
Leasing	7	-	-	-	9 010	9 010
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	-	2 486	-	2 486
Kategoria zobowiązań finansowych razem		-	590 014	2 486	149 528	742 028

W pozycji „Pochodne instrumenty finansowe” w aktywach oraz pasywach ujęta została:

- wartość z tytułu wyceny kontraktów forward posiadanych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2022 roku. W 2022 roku Grupa zawarła transakcje zabezpieczające ryzyko kursowe na realizowanych przez Grupę kontraktach budowlanych rozliczanych w euro z PKO Bank Polska S.A., Santander Polska S.A. oraz z BNP Paribas S.A. oraz Na dzień bilansowy wartość bazowa otwartych kontraktów wyniosła łącznie 10 000 tys. euro (2021: 46 400 tys. euro)
- wartość wyceny posiadanych przez Grupę transakcji zabezpieczających ryzyko zmiany stopy procentowej. Na dzień bilansowy Grupa posiadała 3 takie transakcje, łączna wartość zobowiązań finansowych zabezpieczonych na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosła 78 963 tys. zł (2021: 110 755 tys. zł.)

Ujęcie w księgach następuje zgodnie z zasadami opisanymi w stosowanych przez Grupę zasadach rachunkowości.

W pozycji „Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej” ujęto, zgodnie z MSR 32.23 zobowiązanie z tytułu wykonania opcji zawartych w umowie inwestycyjnej zawartej 10 grudnia 2020 roku między Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych, opisanej we wprowadzeniu do niniejszego sprawozdania skonsolidowanego.

W konsekwencji umowy zakupu udziałów z dnia 15 grudnia 2020 roku (podstawa do wejścia w życie opcji opisanych w umowie inwestycyjnej) Grupa wyceniła zobowiązanie do odkupu udziałów G+M. Grupa przyjęła, że najbardziej prawdopodobny scenariusz to zapłata w wysokości wartości zapłaconej za udziały przez Fundusz, zdyskontowanej wewnętrzną stopą zwrotu z inwestycji określonej w umowie. Grupa oszacowała, że bieżąca, najbardziej prawdopodobna wartość do zapłaty za udziały G+M wynosi na dzień bilansowy 13 788 tys. zł.

9.2. Należności i pożyczki

Dla celów prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Grupa, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w nocie nr 12.

	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe:		
Należności	1 514	1 636
Pożyczki	-	-
Należności i pożyczki długoterminowe	1 514	1 636
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	354 458	340 427
Pożyczki	-	-
Należności i pożyczki krótkoterminowe	354 458	340 427
Należności i pożyczki, w tym:	355 972	342 063
Należności	355 972	342 063
Pożyczki	-	-

Na dzień bilansowy oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa nie posiadała pożyczek udzielonych spółkom spoza Grupy.

9.3. Pochodne instrumenty finansowe

Zabezpieczenie ryzyka walutowego

W ramach realizacji strategii zarządzania ryzykiem polegającej w szczególności na zarządzaniu ryzykiem walutowym przychodów denominowanych w walutach obcych wynikających z projektów budowlanych realizowanych przez Grupę na rzecz inwestorów, Grupa zawiera odpowiednie walutowe kontrakty terminowe zabezpieczające prognozowane przepływy pieniężne. Celem podejmowanych przez Grupę działań zabezpieczających przed ryzykiem zmiany kursu walutowego EUR/PLN jest ograniczenie zmienności poziomu przychodów denominowanych w EUR z tytułu realizacji projektów budowlanych.

Grupa zawiera instrumenty zabezpieczające FX Forward o terminach rozliczenia dopasowanych do oczekiwanych terminów realizacji zabezpieczanych przychodów z tytułu poszczególnych projektów budowlanych. W związku z możliwymi przesunięciami terminów występowania i wysokości przepływów pieniężnych generowanych przez dany projekt, Grupa zakłada możliwość odpowiedniego dostosowywania kontraktów terminowych stanowiących instrument zabezpieczający, w szczególności poprzez zawieranie kontraktów FX Swap o odpowiednich parametrach.

Instrumentami zabezpieczającymi są:

- kontrakty FX Forward na sprzedaż EUR,
- kontrakty FX Swap EUR/PLN przesuwające terminy płatności.

Grupa ustala, czy między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje powiązanie ekonomiczne poprzez porównanie kluczowych warunków pozycji zabezpieczanej oraz instrumentu zabezpieczającego, w szczególności daty zapadalności oraz wysokości przepływu w walucie EUR.

Grupa wyznaczyła wskaźnik zabezpieczenia na poziomie 1 : 1, poprzez porównanie wartości nominalnych przepływu w euro z instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej.

W zakresie ryzyka walutowego w powiązaniach zabezpieczających przepływy pieniężne głównymi zidentyfikowanymi przez Grupę źródłami nieefektywności są:

- zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń dla żyjących już instrumentów pochodnych (tj. takich, które mają niezerową wartość w dniu wyznaczenia do rachunkowości zabezpieczeń),
- nieliniowość punktów swap wpływająca na inne kursy terminowe wynikające z rolowania instrumentu pochodnego niż kursy terminowe uzyskane na ten sam termin zapadalności bez uwzględnienia rolowania (za pomocą jednego instrumentu FX Forward),
- wpływ ryzyka kredytowego na wartość godziwą walutowych kontraktów terminowych.

Grupa nie identyfikuje innych niż powyżej wskazane źródeł nieefektywności w zakresie stosowanych powiązań zabezpieczających ryzyko walutowe.

Zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą spółki z Grupy Kapitałowej zaciągnęły kredyty inwestycyjne o zmiennym oprocentowaniu denominowane w PLN oraz EUR.

W ramach realizacji strategii zarządzania ryzykiem, dla czterech kredytów inwestycyjnych denominowanych w PLN oraz jednego denominowanego w EUR spółki dokonały zabezpieczenia zmiennej stopy procentowej w/w kredytów za pomocą transakcji zamiany stóp procentowych zamieniających odpowiednie stawki referencyjne WIBOR/EURIBOR zastosowane w w/w kredytach na oprocentowanie stałe (IRS).

Celem podjętych przez Grupę działań zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej jest ograniczenie zmienności poziomu kosztów finansowanych generowanych przez obsługę spłaty odsetek naliczonych od w/w kredytów zmiennoprocentowych.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa posiadała następujące kontrakty IRS:

Instrument / bank	Stopa referencyjna	Zobowiązanie finansowe	Data zawarcia kontraktu	Termin realizacji do
		w bilansie na dzień 31.12.2022		
IRS PLN – PKO BP	WIBOR 1M	15 652	2017-11-23	2027-01-01
IRS PLN – BNP Pribas	WIBOR 3M	53 865*	2019-07-11	2029-03-14
IRS EUR PKO BP	EURIBOR 1M	30 326	2021-09-02	2027-12-08

* z tej wartości tylko część w wysokości 32 985 tys. zł jest zabezpieczona kontraktem IRS

Grupa ustala, czy między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje powiązanie ekonomiczne poprzez porównanie kluczowych warunków pozycji zabezpieczanej oraz instrumentu zabezpieczającego.

Grupa wyznaczyła wskaźnik zabezpieczenia na poziomie 1 : 1 poprzez porównanie salda kredytu z wartością nominalną instrumentu IRS.

W zakresie ryzyka stopy procentowej w powiązaniach zabezpieczających przepływy pieniężne źródłami nieefektywności zabezpieczenia jest wdrożenie rachunkowości zabezpieczeń dla żyjącego już instrumentu (tj. dla instrumentu o niezerowej wycenie na dzień wyznaczenia powiązania) oraz wpływ ryzyka kredytowego na wartość godziwą kontraktów IRS.

Grupa nie identyfikuje innych niż powyżej wskazane źródeł nieefektywności w zakresie stosowanych powiązań zabezpieczających ryzyko stopy procentowej.

W poniższej tabeli zaprezentowano wartości nominalne instrumentów zabezpieczających i ich rozkład w czasie wg stanu na 31 grudnia 2022 roku. W przypadku IRS w poszczególnych latach prezentowane są średnie wartości kapitału zabezpieczonego IRS w danym okresie:

Pozostały czas do zapadalności na dzień 31.12.2022	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 miesięcy do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Kontrakty FX Forward EUR / PLN (w tym FX Swap)						
Wartość nominalna (tys. EUR)	5 000	3 000	2 000	-	-	10 000
Średni kurs transakcyjny	4,76	4,91	4,80	-	-	4,81
Ryzyko stopy procentowej (IRS – PLN)						
Wartość nominalna (tys. PLN)	45 067	44 016	40 163	21 749	3 112	n/a
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	2,14%	2,14%	2,14%	2,11%	1,98%	n/a
Ryzyko stopy procentowej (IRS – EUR)						
Wartość nominalna (tys. EUR)	5 495	5 357	4 853	2 244	n/a	n/a
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	n/a	n/a

Pozostały czas do zapadalności na dzień 31.12.2021	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 miesięcy do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kontrakty FX Forward EUR / PLN (w tym FX Swap)						
Wartość nominalna (tys. EUR)	8 400	18 500	19 500	-	-	46 400
Średni kurs transakcyjny	4,56	4,58	4,62	-	-	4,59
Kontrakty FX Forward SEK/ PLN (w tym FX Swap)						
Wartość nominalna (tys. SEK)	-	2 500	-	-	-	2 500
Średni kurs transakcyjny	-	0,44	-	-	-	0,44
Ryzyko stopy procentowej (IRS – PLN)						
Wartość nominalna (tys. PLN)	78 352	77 431	71 909	28 862	5 995	n/a
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	2,01%	2,00%	1,99%	2,12%	2,01%	n/a
Ryzyko stopy procentowej (IRS – EUR)						
Wartość nominalna (tys. PLN)	6 593	6 456	5 952	3 342	641	n/a
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	n/a

W poniższej tabeli zaprezentowano wartości zmian w kapitale z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających w 2022 oraz w 2021 roku:

	od 01.01.20212 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Ryzyko walutowe		
Saldo kapitału na początek okresu	(830)	(946)
Dochody (straty) ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	934	404
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – nieefektywność zabezpieczenia	-	-
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – wpływ pozycji zabezpieczanej na wynik	146	(235)
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – straty których Grupa nie spodziewa się odzyskać	-	-
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych całkowitych dochodów	(178)	(77)
Inne zmiany	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	73	(830)
Ryzyko stopy procentowej		
Saldo kapitału na początek okresu	1 796	(3 468)
Dochody (straty) ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	4 038	6 615
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – nieefektywność Zabezpieczenia	-	-
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – wpływ pozycji zabezpieczanej na wynik	1 352	(95)
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – straty których Grupa nie spodziewa się odzyskać	-	-
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych całkowitych dochodów	(767)	(1 257)
Inne zmiany	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	6 418	1 796

9.4. Pozostałe aktywa finansowe

- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie posiada aktywów finansowych w tej kategorii.

- Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

Grupa posiada Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody w postaci udziałów i akcji w spółkach niekonsolidowanych. Zarząd dokonał oceny wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2022 roku i podobnie jak na koniec 2021 roku uznał, że wartość godziwa jest zerowa. Wartość historyczna aktywów (przed odpisem) wyniosła 593 tys. zł.

- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik

Grupa nie posiada aktywów finansowych w tej kategorii.

9.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Z dniem 22 czerwca 2022 roku nastąpił wykup obligacji (dłużne papiery wartościowe) serii A o wartości 20 000 tys. zł. Emitent wykupił obligacje zgodnie z warunkami emisji z dnia 13 czerwca 2018 roku.

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela:

	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym	23 178	36 030	85 102	98 129
Kredyty w rachunku bieżącym	31 685	15 963	-	-
Pożyczki	296	-	2 506	-
Dłużne papiery wartościowe	219	20 025	40 000	40 114
Pozostałe (w tym faktoring)	610	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	55 989	72 051	127 608	138 243
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik:				
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej	-	-	13 788	13 522
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik	-	-	13 788	13 522
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	55 989	72 051	141 396	151 765

W 2022 roku zawarto następujące nowe umowy kredytowe lub podpisano aneksy zwiększające wartość finansowania :

Umowa limitu faktoringowego Pekabex Bet S.A. (PKO Faktoring)

Z dniem 5 kwietnia 2022 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała umowę na limit faktoringowy z PKO Faktoring S.A. w wysokości 10 000 tys. zł. Zabezpieczenie umowy z tytułu zobowiązania spółki do spłaty zadłużenia oraz wynagrodzenia należnego Faktorowi stanowi: (i) wystawiony przez spółkę weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, (ii) nieodwołalne bez zgody Faktora pełnomocnictwo do rachunku bankowego spółki prowadzonego przez PKO Bank Polski S.A..

Umowa kredytu inwestorskiego i obrotowego odnawialnego Pekabex Casa Baia Sp. z o.o. (PKO)

Z dniem 8 kwietnia 2022 roku spółka Pekabex Casa Baia sp. z o.o. zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowy kredytu inwestorskiego oraz kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej w łącznej wysokości 30 100 tys. zł i ustanowienia zabezpieczeń za zobowiązania z tytułu tych umów: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 45 150 tys. zł ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na nieruchomościach będących własnością kredytobiorcy, położonych w Helu przy ul. Żeromskiego; (ii) przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia inwestycji obejmującej wszelkie ryzyka, a po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie - z umowy ubezpieczenia budynków realizowanych w ramach Inwestycji; (iii) pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w Banku dotyczących Inwestycji (z wyłączeniem mieszkaniowego rachunku powierniczego) i pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 45 150 tys. zł na wierzytelnościach z umów ww. rachunków; (iv) pierwszorzędny zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach w spółce kredytobiorcy (obecnych i przyszłych, z wyłączeniem 9% udziałów należących do siedmiu osób fizycznych), do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 45 150 tys. zł; (v) pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 45 150 tys. zł na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny w postaci przedsiębiorstwa Kredytobiorcy; (vi) pierwszorzędny zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 45 150 tys. zł na papierach wartościowych zdematerializowanych/innych niż zdematerializowane - obligacjach (gdą zostaną wyemitowane); (vii) przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży generujących przychody z Inwestycji (z wyłączeniem umów deweloperskich); (viii) warunkowy (w przypadku wystąpienia przypadku naruszenia umowy, umowy kredytu na VAT lub umów dotyczących zabezpieczenia) przelew wierzytelności pieniężnych przysługujących kredytobiorcy z tytułu umowy z generalnym wykonawcą Inwestycji tj. Pekabex Bet S.A., (ix) przelew wierzytelności pieniężnych z gwarancji dobrego wykonania umowy wystawionej przez inny bank niż Bank lub towarzystwo ubezpieczeniowe, którego wybór zostanie zweryfikowany przez Bank, w kwocie odpowiadającej co najmniej 5,00% wynagrodzenia generalnego wykonawcy określonego w umowie z generalnym wykonawcą oraz z gwarancji dobrego wykonania umowy udzielonych na zabezpieczenie dobrego wykonania umów zawartych przez kredytobiorcę z wykonawcami inwestycji, wystawionych przez inny bank niż Bank lub towarzystwo ubezpieczeniowe, którego wybór zostanie zweryfikowany przez bank lub z kwot zatrzymanych zabezpieczających te umowy i umowę z generalnym wykonawcą (jeśli dotyczy); (x) przelew praw z wszystkich umów zawartych w

związku z realizacją Inwestycji (w tym z umowy o zarządzanie); (xi) warunkowy (w przypadku wystąpienia przypadku naruszenia umowy, umowy kredytu na VAT lub umów dotyczących zabezpieczenia) przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych kredytobiorcy; (xii) umowa wsparcia w kwocie 10,00% (słownie procent: dziesięć) wynagrodzenia generalnego wykonawcy wynikającego z umowy z generalnym wykonawcą; (xiii) złożenie przez kredytobiorcę notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń Banku wynikających z umowy i z umowy kredytu na VAT, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc o treści satysfakcjonującej Bank, na podstawie którego Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 45 150 tys. zł a bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie ustalonym przez strony umowy; (xiv) złożenie przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex Spółkę Akcyjną notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń banku wynikających z gwarancji przekroczenia kosztów Inwestycji wystawionej przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex S.A. w formie umowy wsparcia zawartej pomiędzy Poznańską Korporacją Budowlaną Pekabex S.A. a bankiem w celu zapewnienia kredytobiorcy środków pieniężnych niezbędnych do realizacji inwestycji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, o treści satysfakcjonującej Bank, na podstawie którego Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. podda się egzekucji do kwoty wskazanej w umowie wsparcia, a Bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie ustalonym przez strony umowy.

Umowa kredytu budowlanego i obrotowego odnawialnego VAT Pekabex Jasielska Sp. z o.o. (mBank)

Z dniem 11 maja 2022 roku spółka Pekabex Jasielska Sp. o.o. zawarła umowę kredytu na kredyt budowlany i kredyt VAT w walucie polskiej. Wartość umowy/wysokość udzielonego finansowania w zakresie kredytu budowlanego: 37 393 tys. zł oraz w zakresie kredytu VAT: 3 000 tys. zł. Kredyt budowlany ma na celu finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją inwestycji budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą i garażem podziemnym przy ul. Jasielskiej w Poznaniu, natomiast kredyt VAT ma na celu finansowanie lub refinansowanie płatności naliczonego podatku VAT związanego z realizacją Inwestycji, który nie został zwrócony spółce przez Urząd Skarbowy. Termin zakończenia okresu finansowania to 12 listopada 2024 roku.

Zabezpieczenia spłaty należności stanowią (i) hipoteka umowna do kwoty 60 590 tys. zł ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana będzie Inwestycja; (ii) dokonany pod warunkiem zawieszającym, że wystąpi przypadek naruszenia, określony w umowie kredytu przelew na rzecz banku wierzytelności z umowy z generalnym wykonawcą, tj. Pekabex Bet S.A., oraz z bankowej lub ubezpieczeniowej gwarancji dobrego wykonania kontraktu, o ile zostanie ustanowiona w inny sposób niż przez zatrzymanie 5% wynagrodzenia netto generalnego wykonawcy z każdej faktury; (iii) bezwarunkowy przelew na rzecz Banku wierzytelności kredytobiorcy i generalnego wykonawcy z umowy ubezpieczenia realizacji projektu od wszelkich ryzyk budowlanych na kwotę nie niższą niż wartość kontraktu; (iv) zastaw rejestrowy na wierzytelnościach przyszłych Kredytobiorcy o wypłatę środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego; (v) zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych kredytobiorcy (z wyłączeniem rachunku płatności podzielonej, MRP, rachunku rozliczeniowego kredytowego i rachunku rozliczeniowego VAT); (vi) zastaw rejestrowy i finansowy ustanowiony na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy na rzecz banku; (vii) umowa wsparcia projektu pomiędzy kredytobiorcą, Emitentem i bankiem, zawierająca m.in. zobowiązanie do: podporządkowania przyszłych i istniejących pożyczek udzielonych kredytobiorcy przez Emitenta w stosunku do płatności wynikających z kredytu oraz pokrycia przez Emitenta przekroczeń budżetu projektu do kwoty 1 373 tys. zł, zabezpieczone oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 KPC (viii) umowa podporządkowania zawarta pomiędzy bankiem, kredytobiorcą i wierzycielami kredytobiorcy innymi niż Emitent (w przypadku istnienia wierzycieli innych niż Emitent); (ix) nieodwołalne pełnomocnictwa dla banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy (z wyłączeniem rachunku płatności podzielonej, MRP, rachunku rozliczeniowego kredytowego i rachunku rozliczeniowego VAT); (x) oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji do kwoty 60 590 tys. zł, w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 KPC; bezwarunkowy przelew na rzecz Banku wierzytelności z umowy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych wystawionej na kwotę nie niższą niż iloczyn powierzchni lokali stanowiących własność kredytobiorcy i średniej ceny sprzedaży.

Umowa kredytu obrotowego odnawialnego Pekabex Bet S.A. (Credit Agricole)

Z dniem 23 maja 2022 roku spółka Pekabex Bet S.A. zawarła z bankiem Credit Agricole Bank Polska Spółka Akcyjna umowę kredytu obrotowego odnawialnego. Wartość dostępnego finansowania wynosi 50 000 tys. zł i przeznaczone jest na finansowanie kapitału obrotowego związanego z realizacją kontraktu CTPark Iłowa. Termin zakończenia okresu finansowania: 30 września 2023 roku. Zabezpieczenia spłaty należności stanowią: (i) cesja wierzytelności z kontraktu, należności skierowane na wydzielony rachunek kredytu odnawialnego, (ii) gwarancja płatności udzielona przez Emitenta w kwocie 50 000 tys. zł; (iii) oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 KPC do kwoty 130% wartości umowy.

Aneks do umowy limitu kredytowego Pekabex Bet S.A. (PKO BP S.A.)

Z dniem 9 czerwca 2022 spółka Pekabex Bet S.A. zawarła aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 6 marca 2017 roku, na podstawie którego bank PKO BP zwiększył przyznany spółce limit kredytowy wielocelowy do kwoty 200 000 tys. zł. Aneks przewiduje zwiększenie zabezpieczeń wynikających z zawartej umowy, w szczególności poprzez ustanowienie następujących zabezpieczeń: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 321 522 tys. zł ustanowiona na przysługujących spółce Kokoszki Prefabrykacja

S.A. prawie własności nieruchomości położonej w Gdańsku oraz prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w Gdańsku; (ii) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i) i (iii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 321 522 tys. zł na mieniu ruchomym zlokalizowanym na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i), stanowiącym własność Kokoszki Prefabrykacja, które obejmuje środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, środki obrotowe, a także te środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, środki obrotowe, zlokalizowane na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i), które Kokoszki Prefabrykacja nabędzie po dacie zawarcia umowy zastawniczej; (iv) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia mienia ruchomego, o którym mowa w pkt (iii); (v) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 321 522 tys. zł na stanowiącym własność spółki zbiorze rzeczy ruchomych oznaczonych co do gatunku tj. zapasach magazynowych, zlokalizowanych na nieruchomościach, o których mowa w pkt (i); (vi) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów, o których mowa w pkt (v); (vii) złożenie przez Spółkę weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki jako wystawcy weksla poręczony przez Pekabex S.A.; (viii) cichy przelew wierzytelności pieniężnych Spółki w wysokości nie niższej niż 22% wartości dostępnego Limitu, (ix) hipoteka umowna łączna do kwoty 300 000 tys. zł ustanowiona na przysługującym Pekabex S.A. a) udziale nr 5 w prawie użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 3/9, położonego w Bielsko – Białej, b) prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonego w Bielsko – Białej; (x) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach, o których mowa w pkt (ix); (xi) notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kpc do kwoty 340 000 tys. zł, w stosunku do którego bank będzie mógł wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 6 marca 2035 roku.

Aneks i umowa limitu faktoringowego Pekabex Bet S.A. (PKO Faktoring)

Z dniem 9 czerwca 2022 roku spółka Pekabex Bet S.A. zawarła umowę faktoringu odwrotnego (której koszty finansowania ponosi spółka). Ustalono limit finansowania spółki na kwotę 30 000 tys. zł. Zabezpieczenia roszczeń PKO Faktoring S.A.: (i) weksel własny in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową; (ii) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi spółki prowadzonymi w walutach EUR i PLN przez PKO Bank Polski Spółka Akcyjna.

Z dniem 9 czerwca 2022 roku spółka zawarła także aneks do umowy faktoringu odwrotnego (której koszty finansowania ponosi dostawca Spółki) z dnia 5 kwietnia 2022 roku, który zwiększa limit faktoringowy przyznany spółce do kwoty 10 000 tys. zł do 30 000 tys. zł. Zabezpieczenia roszczeń PKO Faktoring S.A.: (i) weksel własny in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową; (ii) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowymi spółki prowadzonym w walucie PLN przez PKO Bank Polski Spółka Akcyjna.

Ponadto, na mocy powołanych wyżej umów, określono łączny limit faktoringowy dla wszystkich umów faktoringu zawartych przez spółkę z PKO Faktoring S.A., który wynosi 60 000 tys. zł. Poszczególne limity faktoringowe określone dla każdej z ww. umów, mogą być zmienione na wniosek spółki, jednak do łącznej kwoty nieprzekraczającej 60 000 tys. zł.

Umowa kredytu obrotowego odnawialnego z bankiem PKO BP

Z dniem 22 czerwca 2022 Spółka podpisała umowę kredytu obrotowego odnawialnego w wysokości 7 300 tys. zł. Zabezpieczeniem kredytu jest (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 10 950 tys. zł ustanowiona na przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, położonych w Poznaniu, ul. Szarych Szeregów, dla których Sad Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczysta nr PO1P/00335670/8 (ii) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości.

Umowa ramowa linii kredytowej wieloproduktowej Pekabex Bet S.A. (mBank)

Z dniem 30 czerwca 2022 roku spółka zawarła umowę ramową dla linii kredytowej wieloproduktowej – z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („mBank”), do kwoty 40 000 tys. zł z możliwością wykorzystania przez spółkę w formie kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 40 000 tys. zł, limitu na akredytywy do kwoty 40 000 tys. zł oraz limitu na gwarancje do kwoty 40 000 tys. zł. Umowa przewiduje następujące zabezpieczenia: (i) notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc do kwoty 32 000 tys. zł, w stosunku do którego mBank będzie mógł wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 30 czerwca 2025 roku; (ii) gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 32 000 tys. zł na okres od dnia wpisu do Rejestru BGK do dnia 27 września 2024 roku razem z wekslem.

Aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego Pekabex Bet S.A. (BNP Paribas)

Z dniem 30 grudnia 2022 roku spółka zależna Emitenta – Pekabex Bet S.A. zawarła z BNP Paribas Bank Polska S.A aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 26 marca 2013 roku, na podstawie którego Bank zwiększył przyznany Spółce limit kredytowy wielocelowy do kwoty 150 000 tys. zł. Aneks przewiduje zwiększenie zabezpieczeń wynikających z zawartej Umowy, w szczególności poprzez ustanowienie następujących zabezpieczeń: (i) weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę 1 wraz z deklaracją wekslową; (ii) poręczenie wg prawa cywilnego obowiązujące do 14 grudnia 2034 roku udzielone przez Pekabex Inwestycje II S.A. do wysokości 165 000 tys. zł, na warunkach i zasadach ustalonych przez strony umowy; (iii) poręczenie wg prawa

cywilnego obowiązujące do 14 grudnia 2034 roku udzielone przez Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji sp. z o.o. do wysokości 165 000 tys. zł, na warunkach i zasadach ustalonych przez strony umowy; (iv) poręczenie wg prawa cywilnego obowiązujące do 14 grudnia 2034 roku udzielone przez Pekabex Pref S.A. do wysokości 165 000 tys. zł, na warunkach i zasadach ustalonych przez strony umowy; (v) poręczenie wg prawa cywilnego obowiązujące do 14 grudnia 2034 roku udzielone Poznańską Korporacją Budowlaną Pekabex S.A. do wysokości 165 000 tys. zł, na warunkach i zasadach ustalonych przez strony umowy; (vi) hipoteka umowna do sumy 287 000 tys. zł na nieruchomości położonej w miejscowości Badowo Mściska, gm. Mszczonów, o łącznej pow. 149 163,00 m², stanowiącej własność Pekabex Inwestycje II S.A., dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KW PL1Z/00036998/5, docelowo wpis z najwyższym w kolejności pierwszeństwem w dziale IV tej KW, na warunkach i zasadach ustalonych przez strony umowy; (vii) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz banku dotyczącej nieruchomości do kwoty 63 000 tys. zł; (viii) generalna cesja cicha wierzytelności przysługujących Spółce od wszystkich jego kontrahentów na łączną kwotę nie niższą niż 35 000 tys. zł na warunkach i zasadach ustalonych przez strony umowy.

9.6. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane posiadane przez Grupę wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w nocie nr 9.8.

Kredyty oprocentowane są na bazie zmiennych stóp procentowych (z zastrzeżeniem instrumentów dla których następnie zawarto transakcje IRS) w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 6M która na dzień bilansowy kształtowała się na poziomie 2,84 % (31.12.2021: 7,14 %), WIBOR 3M która według stanu na dzień bilansowy kształtowała się na poziomie 7,02 % (31.12.2021: 2,54 %) oraz WIBOR 1M, która na dzień bilansowy wynosiła 6,93 % (31.12.2021: 2,23 %).

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela (patrz również nota nr 28 dotycząca ryzyk):

	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
			w walucie EUR	w zł	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2022						
Kredyt w rachunku kredytowym I – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 1M+marża	30.06.2024	-	5 548	3 656	1 892
Kredyt w rachunku kredytowym II – PKO (Pekabex S.A.)*	EURIBOR 1M+marża	08.12.2027	5 586	26 198	5 233	20 965
Kredyt w rachunku kredytowym I – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 3M+marża	06.04.2026	-	6 834	2 016	4 819
Kredyt w rachunku kredytowym II – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	30.11.2027	-	7 504	1 529	5 975
Kredyt w rachunku kredytowym III – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	16.08.2028	-	3 063	198	2 865
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	-	12 783	3 130	9 652
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża	14.03.2029	-	46 350	7 416	38 934
Kredyt w rachunku obrotowym – Credit Agricole (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2023	-	-	-	-
Kredyt w rachunku kredytowym – mBank (Pekabex Jasielska)	WIBOR 1M+marża	11.10.2024	-	-	-	-
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO BP (Pekabex Casa Baia)	WIBOR 3M+marża	31.12.2023	-	-	-	-
Obligacje (Pekabex S.A.) seria B	WIBOR 6M+marża	10.06.2025	-	40 219	219	40 000
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.11.2022	-	6 338	6 338	-
Kredyt w rachunku bieżącym – PKO BP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	06.03.2026	-	10 329	10 329	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	25.11.2024	-	3 385	3 385	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	31.07.2023	-	-	-	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Credit Agricole (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	29.09.2023	-	-	-	-
Kredyt w rachunku bieżącym – mBank (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	28.06.2024	-	11 633	11 633	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.11.2022	-	-	-	-
Umowa faktoringu - PKO BP Faktoring (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	04.04.2024	-	610	610	-
Pożyczka z WFOŚiGW – (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	668	296	372
Pożyczki z WFOŚiGW – (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	670	-	670
Pożyczka od Origin Gdynia 1 Sp. z o.o – (Origin Sp. z o.o. sp.k)	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	-	1 465	-	1 465
Kredyty w rachunku bieżącym - Hypo-Vereinsbank i pozostałe (FTO)	EURIBOR 1M+marża	bezterminowe	-	-	-	-
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej**	nie dotyczy	nie dotyczy	-	13 788	-	13 788

* Zobowiązanie finansowe o zmiennej stopie procentowej zabezpieczone transakcją IRS

** Zobowiązanie opisane w nocie 9.1

	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
			w walucie EUR	w zł	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2021						
Kredyt w rachunku kredytowym I – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 3M+marża	30.03.2022	-	7 435	7 435	-
Kredyt w rachunku kredytowym II – PKO (Pekabex S.A.)*	EURIBOR 1M+marża	08.12.2027	6 593	30 326	5 054	25 271
Kredyt w rachunku kredytowym I – BNP (Pekabex Inwestycje II) *	WIBOR 3M+marża	16.12.2022	-	6 954	6 954	-
Kredyt w rachunku kredytowym II – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 3M+marża	06.04.2026	-	8 501	1 970	6 531
Kredyt w rachunku kredytowym III – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	30.11.2027	-	9 132	1 564	7 568
Kredyt w rachunku kredytowym IV – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	16.08.2028	-	-	-	-
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	-	15 652	3 130	12 522
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża	14.03.2029	-	53 865	7 515	46 350
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Pekabex Inwestycje VIII)	WIBOR 3M+marża	31.07.2022	-	-	-	-
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Pekabex Inwestycje VIII)	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	-	2 308	2 308	-
Obligacje (Pekabex S.A.)* seria A	WIBOR 6M+marża	22.06.2022	-	20 025	20 025	-
Obligacje (Pekabex S.A.) seria B	WIBOR 6M+marża	11.06.2025	-	40 114	114	40 000
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	25.11.2024	-	7 280	7 280	-
Kredyt w rachunku bieżącym – DNB (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2022	-	20	20	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.11.2022	-	5 681	5 681	-
Kredyty w rachunku bieżącym - Hypo-Vereinsbank i pozostałe (FTO)	EURIBOR 1M+marża	beztterminowe	648	2 982	2 982	-
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej**	nie dotyczy	nie dotyczy	-	13 568	-	13 568

* Zobowiązanie finansowe o zmiennej stopie procentowej zabezpieczone transakcją IRS

** Zobowiązanie opisane w nocie 9.1

9.7. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Zaciągnięte przez Grupę zobowiązania z tytułu kredytów oraz leasingu objęte są następującymi zabezpieczeniami spłaty na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2022
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Bet S.A.	Umowa limitu kredytowego wielocelowego z dnia 06.03.2017	Wielocelowa linia kredytowa (linia gwarancyjna odnawialna, kredyt w rachunku bieżącym kredyt odnawialny)	200 000	10 329	96 646	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do kredytobiorcy zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA Przelew wierzytelności pieniężnych przysługujących Kredytobiorcy Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach w Bielsku-Białej.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego w walucie wymienialnej z dnia 09.12.2020	Kredyt inwestycyjny	7 500 EUR	24 761 PLN	-	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z Umowy, w trybie art. 777. Zastaw wg prawa niemieckiego na udziałach spółki G+M GmbH.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu obrotowego odnawialnego	Kredyt obrotowy	7 300	5 548	-	Hipoteka umowna łączna na przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynku (hala logistyczna) stanowiącego odrębną nieruchomość, położonych w Poznaniu, dla których Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00335670/8, wraz z cesją praw z ubezpieczenia.

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2022
PKO Bank Polski S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 06.03.2017	Kredyt inwestycyjny	30 000	12 783	-	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach i ruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Pekabex BET SA zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA oraz Pekabex BET SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Casa Baia sp. z o.o.	Umowa kredytu inwestorskiego z dnia 08.04.2022	Umowa kredytu inwestorskiego	28 100	-	-	Hipoteka umowna na finansowanej nieruchomości w Helu Przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia Przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i nowo zawieranych umów przedwstępnych/sprzedaży generujących przychody z Inwestycji (z wyłączeniem umów deweloperskich) Przelew wierzytelności pieniężnych przysługujących spółce z tytułu Umowy z GW; przelew wierzytelności pieniężnych z kwot zatrzymanych wynikających z umowy z Generalnym Wykonawcą; przelew praw z wszystkich umów zawartych w związku z realizacją inwestycji Przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych Kredytobiorcy; Umowa Wsparcia w kwocie 10% wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy wynikającego z umowy z Generalnym Wykonawcą Oświadczenie spółki i Pekabex SA o poddaniu się egzekucji Pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach spółki prowadzonych w PKO BP SA dotyczących Inwestycji; na wierzytelnościach z umów ww. rachunków; na udziałach; na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących organizacyjną całość gospodarczą Podporządkowanie spłacie Kredytu i Kredytu na VAT wszystkich pożyczek i innych zobowiązań zaciągniętych przez Kredytobiorcę Przelew praw z wszystkich umów zawartych w związku z realizacją Inwestycji (w tym z umowy o zarządzanie).

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2022
PKO Faktoring S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa (confirming) z dnia 05.04.2022	Umowa faktoringowa	60 000 (limit wspólny z umową z dnia 09.06.2022)	36 719	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.
PKO Faktoring S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa (faktoring odwrotny) z dnia 09.06.2022	Umowa faktoringowa	60 000 (limit wspólny z umową z dnia 05.04.2022)	611	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.
PKO Faktoring S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa z dnia 14.12.2022	Umowa faktoringowa (faktoring bez regresu)	60 000 (limit wspólny z umową na faktoring z regresem)	-	-	Cesja wszelkich obecnych i przyszłych wierzytelności przysługujących spółce w stosunku do wszystkich zgłoszonych faktorowi odbiorców Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa z dnia 14.12.2022	Umowa faktoringowa (faktoring z regresem)	60 000 (limit wspólny z umową na faktoring bez regresu)	-	-	Cesja wszelkich obecnych i przyszłych wierzytelności przysługujących spółce w stosunku do wszystkich zgłoszonych faktorowi odbiorców Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 20.08.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	20 000	3 385	352	Gwarancja płynnościowa BGK w wysokości 16 000 tys. zł Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Oświadczenie o poddaniu się egzekucji .

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2022
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 08.12.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw, linia rewolwingowa)	200 000	-	83 400	Hipoteka umowna łączna na nieruchomości Pekabex S.A. znajdującej się w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków Zastaw rejestrowy na zapasach Pekabex Bet S.A. znajdujących się w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez spółki z Grupy Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym stanowiącym własność spółek z Grupy zlokalizowanym w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia mienia Cesja na rzecz Banku z zawieranych umów/kontraktów na sumę minimum 35 000 tys. zł; cesja na rzecz Banku (potwierdzona) z każdego finansowanego kontraktu kredytem rewolwingowym.
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Bet S.A.	Umowa kredytu z dnia 26.03.2013	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia na akredytywy)	150 000	-	54 869	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenie cywilne spółek Grupy Generalna cicha cesja wierzytelności spółek Grupy Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 14.03.2019	Kredyt nieodnawialny inwestycyjny	56 480	46 350	-	Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex Zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy i spółki Bet S.A. Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zapasach zlokalizowanych przy ul. Geodetów w Gdańsku cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2022
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A. Pekabex Bet S.A.	Umowa nr kredytu z dnia 2019.03.14	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna)	7 000	6 338	-	Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową kredytobiorców Poręczenia wg prawa cywilnego spółki z Grupy Kapitałowej Zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej Cesja z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości w Gdańsku zastaw rejestrowy na zapasach zlokalizowanych przy ul. Geodetów w Gdańsku Cesja z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej zapasów znajdujących się w Gdańsku, przy ul. Geodetów.
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 05.04.2019	Kredyt inwestycyjny	10 000	6 834	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy lub praw należących do kredytobiorcy wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex Weksel in blanco spółki PI II.
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 30.11.2020	Kredyt inwestycyjny	10 800	7 504	-	Hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenie wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2022
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 16.08.2021	Kredyt inwestycyjny	22 000	3 063	-	Hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenie wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex
Credit Agricole Bank Polska S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 03.11.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	70 000	-	21 918	Cesja wierzytelności z kontraktów na kwotę wynikającą z zawartych kontraktów w kwocie nie niższej niż 80 000 tys. zł Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
Credit Agricole Bank Polska S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu obrotowego odnawialnego z dnia 23.05.2022	Umowa kredytu obrotowego odnawialnego	40 000	-	-	Gwarancja korporacyjna wystawiona przez Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex SA Zastaw rejestrowy na zapasach znajdujących się w Bielsku-Białej Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej w/w zapasów
mBank S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 30.06.2022 r.	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	40 000	11 633	-	Gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 32 000 tys. zł na okres od dnia wpisu do Rejestru BGK do dnia 27 września 2024 roku, Notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego
mBank S.A.	Pekabex Jasielska sp. z o.o.	Umowa kredytu budowlanego i kredytu VAT z dnia 11.05.2022 r.	Umowa kredytu budowlanego i kredytu VAT	40 393	-	-	Hipoteka umowna na finansowanej nieruchomości oraz cesja z polis; Umowa przelewu wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą; umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia realizacji projektu; Umowa zastawu rejestrowego na wierzytelnościach przyszłych spółki o wypłatę środków z rachunku powierniczego; Umowa zastawu rejestrowego i finansowego na wierzytelnościach spółki z rachunków bankowych; na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym; Umowa wsparcia z Pekabex S.A.; Pełnomocnictwo do rachunków; oświadczenie o poddaniu się egzekucji w tryb. art. 777 KPC;

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Rodzaj umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego (dane w tys.)	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2022
PKO Leasing	Pekabex Pref SA	Leasing	549	Weksel
	Pekabex S.A.	Leasing	149	Weksel
	Pekabex Bet S.A.	Leasing	7 380	Weksel
	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Leasing	119	Weksel
	Pekabex Development	Leasing	141	Weksel
ING Lease Polska	Pekabex Bet S.A.	Leasing	534	Weksel
BNP Paribas Leasing Services	Pekabex S.A.	Leasing	242	Weksel
	Pekabex Bet S.A.	Leasing	4 893	Weksel
	Pekabex Inwestycje II S.A.	Leasing	2 367	Weksel
	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Leasing	567	Weksel
BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna	Pekabex BET S.A.	Leasing	142	Weksel
Santander Leasing S.A.	Pekabex BET S.A.	Leasing	4 128	Weksel
	Pekabex S.A.	Leasing	289	Weksel
Uni Credit	FTO	Leasing	2 166	-
Mercedes Benz Leasing	FTO	Leasing	56	-
Volkswagen Leasing	FTO	Leasing	84	-

Na dzień bilansowy spółka FTO posiadała linie kredytowe w trzech instytucjach finansowych, w łącznej wysokości 2 000 tys. euro (tys. zł), gdzie wykorzystanie na dzień bilansowy wyniosło 0 tys. EUR (na dzień 31 grudnia 2021: 976 tys. EUR). Jedną z linii, linia w Hypo-Vereinsbank na 1 000 tys. euro jest zabezpieczona na zapasach spółki, w przypadku jeżeli linia jest wykorzystana. Leasingi posiadane przez spółkę FTO nie są zabezpieczone.

Zaciągnięte przez Grupę zobowiązania z tytułu kredytów oraz leasingu objęte były następującymi zabezpieczeniami spłaty na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2021
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Bet S.A.	Umowa limitu kredytowego wielocelowego z dnia 06.03.2017	Wielocelowa linia kredytowa (linia gwarancyjna odnawialna, kredyt w rachunku bieżącym kredyt odnawialny)	140 000	-	100 821	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Pekabex BET SA zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do kredytobiorcy zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku oświadczenie BET S.A. o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 ustawy KC.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o.	Umowa kredytu inwestorskiego z dnia 26.02.2020	Kredyt inwestorski	6 440	-	-	Hipoteka na nieruchomości na której realizowana jest Inwestycja wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Przelew wierzytelności przyszłych pieniężnych z tytułu kar umownych, przysługujących Kredytobiorcy, wynikających z umowy o wykonanie robót budowlanych na terenie Inwestycji Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia CAR i polisy majątkowej po zakończeniu inwestycji Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Pekabex Przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i przyszłych umów generujących przychody z Inwestycji Zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku Kredytobiorcy
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 09.12.2020	Kredyt inwestycyjny	7 500 EUR*	30 326	-	Zastaw według prawa niemieckiego na udziałach Oświadczenie Pekabex S.A. o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 ustawy KC.

* zadłużenie przeliczone po kursie średnim NBP na dzień bilansowy

c.d.

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2021
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestorskiego z dnia 30.09.2019	Kredyt inwestorski	8 131	7 435	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Poznaniu na której realizowana jest Inwestycja wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Przelew wierzytelności przyszłych pieniężnych z tytułu kar umownych, przysługujących Kredytobiorcy, wynikających z umowy o wykonanie robót budowlanych P=Polisa ubezpieczeniowa CAR oraz po zakończeniu inwestycji polisa majątkowa poręczenie cywilne Spółek Grupy Przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i przyszłych umów generujących przychody z Inwestycji Zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku Kredytobiorcy
PKO Bank Polski S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 06.03.2017	Kredyt inwestycyjny	30 000	15 652	-	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Pekabex BET SA zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do kredytobiorcy zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA oraz Pekabex BET SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku
DNB Bank Polska SA	Pekabex Bet S.A.	Umowa kredytowa z dnia 29.09.2008	Dostępność umowa wielocelowej zamknięta w grudniu 2021 roku – Grupa pozyskała limity w Santander Bank Polska i jest w trakcie przenoszenia wykorzystania produktów w szczególności do tego banku.	-	-	42 721	Poręczenie wg prawa cywilnego Spółek Grupy Oświadczenie o poddanie się egzekucji Spółek Grupy

c.d.							
Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2021
DNB Bank Polska SA	Pekabex Bet S.A.	Umowa kredytu z dnia 12.01.2021	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	20 000	20	9 956	Gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 16 000 tys. zł Weksel wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez kredytobiorcę Cichy globalny przelew wierzytelności Spółki Notarialne oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Bet S.A.	Umowa kredytu z dnia 26.03.2013	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia na akredytywy)	88 000	-	44 983	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia poręczenie cywilne Spółek Grupy generalna cicha cesja wierzytelności Spółek Grupy Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 14.03.2019	Kredyt nieodnawialny inwestycyjny	61 400	53 865	-	Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Pekabex Zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy i spółki BET S.A. z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A. Pekabex Bet S.A.	Umowa nr kredytu z dnia 2019.03.14	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna)	7 000	5 681	-	Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową kredytobiorców Poręczenia wg prawa cywilnego spółki z Grupy Kapitałowej zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej

c.d.							
Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2021
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 18.12.2015	Kredyt inwestycyjny	30 000	6 954	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Weksel in blanco spółki BET S.A. Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw zlokalizowanych w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Grupy Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 05.04.2019	Kredyt inwestycyjny	10 000	8 501	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy lub praw należących do kredytobiorcy wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Weksel in blanco spółki PI II
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 19.04.2018	Kredyt nieodnawialny inwestycyjny	37 200	2 308	-	Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości, zlokalizowanej w Poznaniu na której jest realizowana inwestycja Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości (rozpoczętej budowy) Cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości (gotowych budynków)
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 11.30.2020	Kredyt inwestycyjny	10 800	9 132	-	Hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenie wg prawa cywilnego spółek z GK
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 2021.08.16	Kredyt inwestycyjny	10 000	-	-	Hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenie wg prawa cywilnego spółek z GK

c.d. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2021
mBank S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 31.08.2020	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	20 000	-	2 500	Gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 16 000 tys. zł na okres od dnia wpisu do Rejestru BGK do dnia 25 listopada 2022 roku, Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu dnia 20.08.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	20 000	-	1 471	Gwarancja płynnościowa BGK w wysokości 16 000 tys. zł Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 08.12.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw, linia rewolwingowa)	200 000	7 280	-	Hipoteka umowna łączna na nieruchomości Pekabex S.A. znajdującej się w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków Zastaw rejestrowy na zapasach Pekabex Bet S.A. znajdujących się na fabryce w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów, Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Pekabex S.A., Pekabex Pref S.A. oraz CNP sp. z o.o. Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym stanowiącym własność Pekabex Bet, Pekabex S.A. oraz CNP zlokalizowanym w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia mienia Cesja na rzecz Banku z zawieranych umów/kontraktów na sumę minimum 35 000 tys. zł Cesja na rzecz Banku (potwierdzona) z każdego finansowanego kontraktu kredytem rewolwingowym.
Credit Agriculture Bank Polska S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 03.11.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	70 000	-	160	Cesja wierzytelności z kontraktów na kwotę wynikającą z zawartych kontraktów w kwocie nie niższej niż 80 000 tys. zł Oświadczenie kredytobiorcy o podaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 punkt 5 Kpc w formie aktu notarialnego

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Rodzaj umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2021
Pekao	Pekabex Pref SA	Leasing	377	Weksel
Leasing	Pekabex S.A.	Leasing	317	Weksel
	Pekabex Bet S.A.	Leasing	9 355	Weksel
ING Lease Polska	Pekabex Bet S.A.	Leasing	957	Weksel
BNP Paribas	Pekabex S.A.	Leasing	503	Weksel
Leasing	Pekabex Bet S.A.	Leasing	6 219	Weksel
Services	Pekabex Inwestycje II S.A.	Leasing	3 010	Weksel
Uni Credit	FTO	Leasing	2 994	-
Mercedes Benz Leasing	FTO	Leasing	846	-
Volkswagen Leasing	FTO	Leasing	271	-
Other	FTO	Leasing	152	-

Na dzień bilansowy spółka FTO posiadała linie kredytowe w trzech instytucjach finansowych, w łącznej wysokości 1 350 tys. euro. Jedną z linii, linia w Hypo-Vereinsbank na 600 tys. euro jest zabezpieczona na zapasach spółki, w przypadku jeżeli linia jest wykorzystana. Leasingi posiadane przez spółkę FTO nie są zabezpieczone.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

	31.12.2022	31.12.2021
Wartości niematerialne, w tym umowy leasingu	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	346 724	347 607
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu	29 081	21 767
Nieruchomości inwestycyjne	-	-
Aktywa finansowe (inne niż należności)	-	-
Zapasy	161 692	140 519
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	354 458	320 200
Środki pieniężne	-	-
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	891 955	830 093

Poza wyżej wymienionymi formami zabezpieczeń spłaty, umowy kredytowe nakładają na Grupę Kapitałową dodatkowe wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres kredytowania. Główne dodatkowe klauzule umowne liczone są na danych skonsolidowanych na dzień 31 grudnia 2022 roku i przedstawiały się następująco, przy czym sposób liczenia dla poszczególnych banków może się nieznacznie różnić, w zależności od szczegółowych zapisów umownych:

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Wskaźnik wypłacalności	Min. 30%
Wskaźnik pokrycia obsługi długu	Min. 1,2 na podstawie danych skonsolidowanych Grupy za ostatnie 12 miesięcy
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA	Max 3,0 na podstawie danych skonsolidowanych Grupy za ostatnie 12 miesięcy
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Proporcjonalnie w proporcji równej kwocie zadłużenia Grupy w banku

Główne dodatkowe klauzule umowne w związku z emisją obligacji liczone są na danych skonsolidowanych na dzień 31 grudnia 2022 roku i przedstawiały się następująco:

Klauzule wynikające z warunków emisji obligacji serii B na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Współczynnik finansowy	Nie mniej niż 30% na koniec każdego okresu badania oznaczającego każdy okres kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych kończący się 30 czerwca oraz 31 grudnia
Wskaźnik długu netto w stosunku do EBITDA	Nie wyższy niż 3,5 na koniec każdego okresu badania oznaczającego każdy okres kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych kończący się 30 czerwca oraz 31 grudnia

Pozostałe nałożone na Grupę Kapitałową wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres kredytowania mają charakter niefinansowy.

W roku 2022, a w szczególności na dzień bilansowy, Grupa spełniała wymogi wynikające z zawartych umów kredytowych.

9.8. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Wartość godziwa aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych odpowiada ich wartości bilansowej:

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2022		31.12.2021	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	304 571	304 571	297 396	297 396
Pochodne instrumenty finansowe	5 438	5 438	2 209	2 209
Papiery dłużne	-	-	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych*	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119 495	119 495	114 648	114 648
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	94 492	94 492	134 192	134 192
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej**	13 788	13 788	13 522	13 522
Kredyty w rachunku bieżącym	31 685	31 685	15 963	15 963
Pożyczki	2 802	2 802	-	-
Dłużne papiery wartościowe	40 219	40 219	60 139	60 139
Leasing	23 807	23 807	25 140	25 140
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	2 400	2 400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	294 230	294 940	338 331	338 911

*Pozycja nie obejmuje udziałów i akcji wycenianych w cenie nabycia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej

** Zobowiązanie opisane w szacunkach Zarządu, związane z umową inwestycyjną zawartą z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

Informacje dodatkowe o wartości godziwej aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupa Kapitałowa wycenia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według zamortyzowanego kosztu, zaprezentowano w nocie nr 18.

Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych

Grupa Kapitałowa nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2022 Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

W Grupie Kapitałowej nie występują aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie.

10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w następujący sposób wpływają na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 816	13 265
Podatek odroczony netto na początek okresu	(12 816)	(13 265)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	5 138	673
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	(1 514)	(224)
Wpływ połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Podatek odroczony netto na koniec okresu, w tym:	(9 192)	(12 816)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(9 192)	(12 816)

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2022					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zapasy	610	2 344	-	-	2 954
Należności z tytułu dostaw i usług	10 676	(6 325)	-	-	4 351
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	14 344	4 945	-	-	19 289
Inne aktywa	-	-	-	-	-
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	1 369	(327)	-	-	1 043
Rezerwy na świadczenia pracownicze	1 375	1 379	-	-	2 754
Pozostałe rezerwy	4 562	(653)	-	-	3 910
Pochodne instrumenty finansowe	2 556	(1 091)	144	-	1 609
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 907	3 619	-	-	8 526
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	807	591	-	-	1 398
Inne zobowiązania	3 223	407	-	-	3 631
Inne:	-	-	-	-	-
Nierozliczone straty podatkowe	1 686	(911)	-	-	775
Razem	46 116	3 751	144	-	50 239

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2021					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zapasy	362	248	-	-	610
Należności z tytułu dostaw i usług	2 894	7 782	-	-	10 676
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	9 072	5 273	-	-	14 344
Inne aktywa	-	-	-	-	-
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	841	528	-	-	1 369
Rezerwy na świadczenia pracownicze	1 516	(141)	-	-	1 375
Pozostałe rezerwy	4 073	489	-	-	4 562
Pochodne instrumenty finansowe	1 988	274	294	-	2 556
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 898	2 009	-	-	4 907
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 099	(291)	-	-	807
Inne zobowiązania	2 703	521	-	-	3 223
Inne:	-	-	-	-	-
Nierozliczone straty podatkowe	257	1 429	-	-	1 686
Razem	27 702	18 121	294	-	46 116

W przypadku tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego aktywowania nierozliczonych strat podatkowych podstawą ujęcia aktywów są oparte na planach i założenia Zarządu Spółki dominującej w zakresie planowanego wyniku danej spółki.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2022					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	1 855	(1 855)	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	25 578	746	-	-	26 324
Nieruchomości inwestycyjne	6 927	1 438	-	-	8 365
Pochodne instrumenty finansowe	206	(206)	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	969	(271)	-	-	699
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	19 807	(3 219)	-	-	16 589
Inne aktywa	844	1 158	-	-	2 002
Zobowiązania:					
Pochodne instrumenty finansowe	604	(380)	1 659	-	1 883
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	293	231	-	-	524
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	122	(36)	-	-	87
Inne zobowiązania	1 727	1 234	-	-	2 961
Razem	58 932	(1 159)	1 659	-	59 431

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2021					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	1 855	-	-	-	1 855
Rzeczowe aktywa trwałe	27 925	(2 347)	-	-	25 578
Nieruchomości inwestycyjne	6 724	203	-	-	6 927
Pochodne instrumenty finansowe	206	-	-	-	206
Należności z tytułu dostaw i usług	872	97	-	-	969
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	-	19 807	-	-	19 807
Inne aktywa	736	108	-	-	844
Zobowiązania:	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	23	63	518	-	604
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	460	(167)	-	-	293
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	436	(314)	-	-	122
Inne zobowiązania	1 731	(3)	-	-	1 727
Razem	40 966	16 301	518	-	58 932

11. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31.12.2022	31.12.2021
Materiały	96 301	76 450
Półprodukty i produkcja w toku (w tym inwestycje deweloperskie)	85 859	35 923
Wyroby gotowe	83 747	63 684
Towary	-	88
Wartość bilansowa zapasów razem	265 907	176 146

Odpisy aktualizujące wartość zapasów, które w 2022 roku obciążały pozostałe koszty operacyjne skonsolidowanego sprawozdania z wyniku wyniosły 0 tys. zł (2021 rok: 0 tys. zł). W 2022 Grupa dokonała odwrócenia odpisów aktualizujących w wysokości 225 tys. zł (2021 rok: 38 tys. zł). Saldo odpisów na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 1 600 tys. zł (2021 rok: 1 825 tys. zł). Saldo odpisów w 2021 roku spadło o 225 tys. zł, natomiast w 2021 spadło o 38 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku część zapasów wyrobów gotowych w wartości 55 213 tys. zł została zaprezentowana w kosztach kontraktów i zwiększyła stopień zaawansowania kosztowego kontraktów, który jest podstawą do przeprowadzenia wyceny i tym samym ujęcia przychodów z tytułu kontraktów budowlanych (w roku 2021 kwota 76 976 tys. zł).

Wartość „półproduktów produkcji w toku” stanowią głównie projekty deweloperskie w trakcie realizacji. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie wartość projektu przenoszona jest do pozycji „produkty gotowe”.

Na dzień 31 grudnia 2022 wartości ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z tytułu prowadzonych inwestycji deweloperskich przedstawiały się następująco:

Inwestycja wg stanu na dzień 31.12.2021	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	Zapasy - produkty	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Zobowiązanie ujęte z bilansie z tytułu zawartych umów	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie	23 315	-	-	-	658	Inwestycja zakończona, uzyskano pozwolenie na użytkowanie
Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	24 574	-	-	-	1 385	Pozwolenie na użytkowanie planowane na III kwartał 2023
JA_SIELSKA etap III i IV przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	7 582	-	-	-	4 041	Etap III z pozwoleniem na budowę, przewidywane zakończenie to I kwartał 2024
JA_SIELSKA etap V i VI w Poznaniu	500	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	13 189	-	-	-	-	Pozwolenie na budowę uzyskane, w trakcie realizacji – planowane zakończenie to II kwartał 2024 roku
Budynki mieszkalne i usługowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej	6 897	-	-	-	745	Pozwolenie na budowę uzyskane, w trakcie realizacji – planowane zakończenie to II kwartał 2024 roku
Apartamenty Stadtvilla w Falkensee	5 811	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę. Planowane zakończenie inwestycji to I kwartał 2024 roku
Wartość bilansowa zapasów razem	81 868	-	-	-	6 829	
Inwestycja wg stanu na dzień 31.12.2021	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	Zapasy – produkty	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Zobowiązanie ujęte z bilansie z tytułu zawartych umów	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie	6 161	-	-	2 682	2 732	Planowane zakończenie budowy na przełomie I i II kwartału 2022 roku
Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	7 639	-	-	-	-	Uzyskane pozwolenie na budowę
JA_SIELSKA I przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	-	-	20	-	-	Sprzedaż zakończona
JA_SIELSKA II przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	-	-	2 289	-	-	Sprzedaż zakończona, w trakcie przekazywania ostatnich lokali kupującym
Pekabex JA_SIELSKA etap III i IV	7 196	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Pekabex Inwestycje XI	20	-	-	-	-	Prace projektowe
domy szeregowe przy ul. Osiedlowej 43, Józefosław	-	-	-	-	2 550	Sprzedaż zakończona
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	10 254	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Budynki mieszkalne i usługowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej	4 673	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Wartość bilansowa zapasów razem	35 943	-	2 309	2 682	5 282	

Prowadzone przez Grupę projekty zostały szczegółowo opisane w rozdziale nr 3 skonsolidowanego sprawozdania z działalności Grupy Pekabex – raporcie zintegrowanym.

12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Grupę w ramach klasy należności i pożyczek (patrz nota nr 9.2) przedstawiają się następująco:

Należności długoterminowe:	31.12.2022	31.12.2021
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	2 212	2 466
Kaucje wpłacone z innych tytułów	12	12
Pozostałe należności	308	297
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	(1 018)	(1 140)
Należności długoterminowe	1 514	1 636

Należności krótkoterminowe:	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa finansowe (MSSF9):		
Należności z tytułu dostaw i usług	320 887	311 985
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(18 611)	(15 013)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	302 276	296 972
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	2 295	424
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	2 295	424
Należności finansowe	304 571	297 396
Aktywa niefinansowe (poza MSSF9):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	25 954	36 127
Przedpłaty i zaliczki	156	133
Pozostałe należności niefinansowe	23 810	6 804
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(33)	(33)
Należności niefinansowe	49 887	43 032
Należności krótkoterminowe razem	354 458	340 427

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.8).

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentują poniższe tabele:

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych:	od 01.01.20212 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Stan na początek okresu	1 140	1 147
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(122)	(7)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	1 018	1 140

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych (tj. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych):

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Stan na początek okresu	14 719	14 374
Odpisy ujęte jako koszt w okresie*	10 374	2 370
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(6 482)	(1 836)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	18 611	14 908

*odpisy w przeważającej części dotyczą not obciążeniowych wystawianych na podwykonawców; Grupa stosuje zasadę ostrożnej wyceny dlatego wystawione noty obciążeniowe co do zasady objęte są odpisem

Dalsza analiza ryzyka kredytowego należności, w tym analiza wieku należności zaległych nie objętych odpisem aktualizującym, została przedstawiona w nocie nr 28.

W roku 2022 należności handlowe, poprzez cichą cesję wierzytelności, stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy z tytułu umów kredytowych i wielocelowych linii kredytowo-gwarancyjnych. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.7.

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2022	31.12.2021
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w zł	59 686	57 017
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	51 336	40 317
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	6 829	5 282
Środki pieniężne w kasie	45	33
Depozyty krótkoterminowe	1 600	12 000
Inne	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	119 495	114 648

Na dzień 31 grudnia 2022 środki pieniężne o wartości bilansowej 6 894 tys. zł (2021 rok: 5 322 tys. zł) podlegały ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu:

- zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w wysokości 65 tys. zł (2021 rok: 40 tys. zł)
- rachunki powiernicze w działalności deweloperskiej 6 829 tys. zł (2021 rok: 5 282 zł)

Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.6.

14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

W roku 2022 Grupa nie posiadała aktywów trwałych, które zgodnie z decyzją Zarządu Grupy Kapitałowej zakwalifikowane zostałyby jako przeznaczone do sprzedaży. Zarząd Grupy Kapitałowej nie zidentyfikował działalności, którą należałoby zakwalifikować jako działalność zaniechana.

15. Kapitał własny

15.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 24 827 tys. zł i dzielił się na 24 826 512 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Na dzień bilansowy akcje Spółki dominującej nie pozostawały w jej posiadaniu, ani też w posiadaniu jednostek zależnych i stowarzyszonych.

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:		
Liczba akcji na początek okresu	24 826 512	24 826 512
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-
Emisja akcji	-	-
Umorzenie akcji (-)	-	-
Liczba akcji na koniec okresu	24 826 512	24 826 512

Wszystkie 24 826 512 akcje są nieuprzywilejowanymi akcjami na okaziciela i dzielą się na:

- 21 213 024 akcji serii A
- 3 000 000 akcji serii B
- 613 488 akcji serii C

15.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W 2015 roku Spółka dominująca przeprowadziła emisję 3 000 000 akcji serii B, oferując 1 akcję za cenę 10 zł. Wartość emisyjna sprzedanych akcji wyniosła zatem 3 000 tys. zł, natomiast wpływ środków to 30 000 tys. zł. Spółka dominująca poniosła koszty przeprowadzenia emisji w kwocie 1 755 tys. zł. Pozyskana nadwyżka ze sprzedaży akcji serii B powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 25 245 tys. zł.

15.3. Pozostałe kapitały

Na dzień 31 grudnia 2021 roku pozostałe kapitały Grupy Kapitałowej przedstawiały się następująco:

	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał z aktualizacji (hiperinflacja)	5 919	5 919
Kapitał z tytułu wydzielenie Pekabex Bet S.A. z Bet sp. z o.o.	1 000	1 000
Skumulowane pozostałe dochody całkowite, w tym wycena instrumentów oraz różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	8 092	1 058
Kapitał z wyceny programów płatności akcjami	5 593	5 593
Wycena opcji związana z umową inwestycyjną z PFR (wartość pierwotna)*	(13 568)	(13 568)
Pozostały kapitał rezerwowy nie przeznaczony do podziału	24	24
Pozostałe kapitały	7 060	26

*wycena opisana w szacunkach Zarządu, związana z umową inwestycyjną zawartą z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

Spółka dominująca prowadzi działalność od 1972 roku. W latach 1990-1996 w Polsce występowała hiperinflacja. Zgodnie z MSR 29 § 24 na dzień przekształcenia sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, tj. 1 stycznia 2011 roku Spółka przekształciła składniki kapitału własnego stosując ogólny indeks cen. Przeszacowanie o skutki hiperinflacji wpłynęło na przyrost pozostałych kapitałów o wartość 5 919 tys. zł. przy jednoczesnym zmniejszeniu pozycji zysków (strat) z lat ubiegłych.

15.4. Udziały niedające kontroli

Zmiany w zakresie udziałów niedających kontroli w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wynikają z następujących transakcji:

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	3 422	3 748
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o	(114)	-
G+M GmbH	15 246	13 571
Pekabex Casa Fiore Sp. z o.o.	4 483	4 426
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o.	2 586	-
Pekabex Prefabcad Sp. z o.o.	853	-
Pekabex Katedralna Sp. z o.o.	3 295	3 333
Udziały niedające kontroli	29 771	25 079

16. Świadczenia pracownicze

16.1. Koszty świadczeń pracowniczych bez zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Koszty wynagrodzeń	181 514	167 002
Koszty ubezpieczeń społecznych	43 582	39 510
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	-	-
Koszty świadczeń pracowniczych razem	225 095	206 512

16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują:

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	15 534	12 219	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	8 302	11 292	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	10 005	3 976	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	33 841	27 488	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	366	372	1 303	1 162
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	366	372	1 303	1 162
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	34 206	27 860	1 303	1 162

Na zmianę stanu innych długoterminowych świadczeń pracowniczych wpływ miały następujące pozycje:

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	Pozostałe	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku				
Stan na początek okresu	-	1 534	-	1 534
Zmiany ujęte w wyniku:				
Koszty zatrudnienia	-	528	-	528
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	107	-	107
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2021 roku	-	2 169	-	2 169
za okres od 01.01 do 31.12.2021 roku				
Stan na początek okresu	-	1 211	1	1 212
Zmiany ujęte w wyniku:				
Koszty zatrudnienia	-	24	-	24
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	299	(1)	298
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2021 roku	-	1 534	-	1 534

Wartość bieżącą rezerw ujęto w oparciu o wycenę sporządzoną we własnym zakresie w oparciu o założenia ustalone indywidualnie na podstawie tabel statystycznych. Przy wycenie świadczeń przyjęto następujące założenia (patrz również punkt dotyczący niepewności szacunków - podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”):

	31.12.2022	31.12.2021
Stopa dyskonta	3,50%	3,50%
Przewidywany wskaźnik wzrostu wynagrodzeń	1,00%	1,00%

17. Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Rezerwy na sprawy sądowe	5 442	3 335	-	-
Rezerwy na straty z umów budowlanych	5 094	12 631	-	-
Inne rezerwy	7 786	9 211	15	15
Pozostałe rezerwy razem	18 322	25 177	15	15

	Rezerwy na:			
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	inne	razem
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku				
Stan na początek okresu	5 235	12 631	7 326	25 192
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	207	-	3 795	6 312
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(7 537)	(71)	(7 401)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	(3 249)	(3 249)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2022 roku	5 442	5 094	7 801	20 854
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku				
Stan na początek okresu	5 235	6 195	10 722	22 152
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	8 960	3 417	12 377
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(2 524)	(2 475)	(4 999)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	(4 338)	(4 338)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2021 roku	5 235	12 631	7 326	25 192

Pozostałe rezerwy ujęte na dzień 31 grudnia 2022 roku wynoszą 7 801 tys. zł i obejmują: (i) rezerwy na naprawy gwarancyjne w wysokości 5 995 tys. zł (31 grudnia 2021: 2 742 tys. zł), (ii) pozostałe rezerwy w wysokości 1 268 tys. zł (31 grudnia 2021: 5 363 tys. zł) stanowiące głównie szacunek nie ujętych zobowiązań i kosztu w okresie w związku z brakiem otrzymania dokumentów księgowych oraz inne rezerwy na koszty okresu.

18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (patrz również nota nr 9) przedstawiają się następująco:

Zobowiązania długoterminowe:	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	35 320	28 129
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	35 320	28 129

Zobowiązania krótkoterminowe:	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	294 230	338 331
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej*	13 788	13 522
Zobowiązania finansowe	308 018	351 853
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	9 185	10 805
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	35 012	32 881
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	42 951	13 689
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	132 025	66 750
- w tym zaliczki od dostawców w spółce prawa niemieckiego	35 498	32 849
Inne zobowiązania niefinansowe	-	-
Zobowiązania niefinansowe	219 172	124 125
Zobowiązania krótkoterminowe razem	513 403	475 978

*Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej opisane szczegółowo w szacunkach Zarządu, związane z umową inwestycyjną zawartą z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.8).

Informacja o zobowiązaniach z tytułu umów o usługę budowlaną została zaprezentowana w notce nr 20.

19. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Czynsze najmu	-	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	7 495	2 797	2 563	2 657
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	7 495	2 797	2 563	2 657
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Dotacje otrzymane	-	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	1	29	-	-
Inne rozliczenia	-	-	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1	29	-	-

Na pozycję inne koszty opłacone z góry składają się w 2022 roku głównie koszty zakupu urządzeń pomocniczych rozliczane w czasie w wysokości 4 263 tys. zł, koszty gwarancji ubezpieczeniowych w wysokości 2 026 tys. zł (w roku 2021: 2 473 tys. zł) oraz prowizji bankowych od zaciągniętych kredytów w wysokości 794 tys. zł (w roku 2021: 1 046 tys. zł).

20. Umowy o usługę budowlaną

W 2022 roku Grupa Kapitałowa ujęła w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przychody z tytułu umów o usługę budowlaną w kwocie 888 749 tys. zł (2021 rok: 943 886 tys. zł). Grupa Kapitałowa realizuje długoterminowe umowy o usługi budowlane, których wycena na dzień bilansowy oparta jest o następujące szacunki Zarządu dotyczące planowanych wyników z realizowanych umów:

	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	2 089 443	1 820 294
Zmiana przychodów z umowy	179 956	156 978
Łączna kwota przychodów z umowy	2 269 399	1 977 272
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 420 078	1 106 281
Koszty pozostające do realizacji umowy	713 393	790 492
Szacunkowe łączne koszty umowy	2 133 471	1 896 772
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	135 928	80 500
Zyski	181 500	119 976
straty (-)	(45 572)	(39 604)

Kwoty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty aktywa /zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną zostały ustalone zgodnie z MSSF 15, jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe. Szacowane wyniki na kontraktach uwzględniają przyporządkowane do danego kontraktu koszty bezpośrednie, pośrednie i wydziałowe Grupy.

Wartość aktywa oraz zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną prezentuje poniższa tabela:

	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa i zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 420 088	1 106 471
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	114 341	64 315
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(40 478)	(26 974)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	1 493 952	1 143 812
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	1 423 235	1 025 057
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	70 717	118 756
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	113 668	132 446
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	42 951	13 689

Pozycja aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną zawiera również aktywa z tytułu umów zawartych przez spółkę prawa niemieckiego, które na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 wyniosły 41 097 tys. zł (43 644 tys. zł na dzień 31 grudnia 2021 roku). Wysoki poziom aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną w spółce niemieckiej związany jest ze specyfiką rynku niemieckiego gdzie spółka, do momentu zakończenia realizacji kontraktu, nie wystawia faktur sprzedaży.

Dodatkowo, w pozycji aktywa z tytułu umów budowlanych Grupa prezentuje tę część magazynu wyrobów gotowych, która dotyczy wycenianych kontraktów budowlanych. Wartość zapasów ujęta w tej pozycji na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosła 38 194 natomiast na dzień 31 grudnia 2021 roku 44 342 tys. zł.

Pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki dominującej, jednakże są obciążone pewnym stopniem niepewności, co zostało omówione w punkcie dotyczącym niepewności szacunków w nocie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”.

Na dzień bilansowy wyceny kontraktów zostały oszacowane w oparciu o zaktualizowane budżety. Rezerwy na straty zostały zaprezentowane w pkt.17.

Grupa zalicza do wartości umowy (ceny transakcyjnej) część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyksięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. W

szczegółności Grupa analizuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar umownych zapisanych w kontrakcie i odpowiednio koryguje cenę transakcyjną. Grupa szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar na podstawie indywidualnej oceny danego kontraktu oraz na podstawie danych historycznych za ostatnie trzy lata. Na tej podstawie Grupa szacuje wskaźnik dla danego obszaru przychodów i przez ten wskaźnik mnoży cenę transakcyjną wynikającą z umowy i odpowiednio ją zmniejsza.

21. Przychody i koszty operacyjne

21.1. Koszty według rodzaju

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Amortyzacja	27 670	26 725
Świadczenia pracownicze	228 199	205 867
Zużycie materiałów i energii	583 707	505 194
Usługi obce	760 487	668 216
Podatki i opłaty	9 129	8 285
Pozostałe koszty rodzajowe	21 669	11 345
Koszty według rodzaju razem	1 630 862	1 425 632
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 884	7 467
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(56 631)	15 888
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	(625)	(874)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	1 576 490	1 448 114

21.2. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	272	225
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	-	94
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	861	194
Rozwiązanie rezerw	912	2 140
Otrzymane kary i odszkodowania	509	359
Naliczone kary i odszkodowania	-	4
Dotacje otrzymane	1 001	-
Inne przychody	1 727	1 873
Pozostałe przychody operacyjne razem	5 282	4 888

W roku 2022

- w pozycji „Inne przychody” największą pozycję stanowią przychody z tytułu spisanych zobowiązań w wysokości 688 tys. zł oraz przychody z tytułu otrzymanych skont w wysokości 442 tys. zł.

W roku 2021

- w pozycji „Rozwiązanie rezerw” ujęte zostało rozwiązanie rezerwy utworzonej w związku realizacją przejętego kontraktu w ramach nabycia przedsiębiorstwa (Ergon) w wysokości 2 000 tys. zł
- w pozycji „Inne przychody” największą pozycję stanowi spisanie zobowiązania w wysokości 974 tys. zł.

21.3. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	119	313
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	3 443	20
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	293	-
Utworzenie rezerw	1 169	1 595
Zapłacone kary i odszkodowania	666	750
Inne koszty	1 034	1 192
Pozostałe koszty operacyjne razem	6 722	3 870

W roku 2022

- w pozycji „Inne koszty” największą pozycję stanowią obciążenia kosztami gwarancji w wysokości 436 tys. zł, koszty wyłączeń związane z inwestycjami publicznymi w wysokości 306 tys. zł oraz koszty związane z naprawą uszkodzonej infrastruktury dostawcy w wysokości 100 tys. zł.

W roku 2021

- w pozycji „Inne koszty” największą pozycję stanowią niedobory inwentaryzacyjne w wysokości 382 tys. zł oraz 400 tys. zł obciążenia z tyt. uszkodzenia infrastruktury dostawcy

22. Przychody i koszty finansowe

22.1. Przychody finansowe

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	185	2
Pożyczki i należności	866	135
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	1 051	137
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:		
Instrumenty pochodne handlowe	92	147
Instrumenty pochodne zabezpieczające	227	153
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	319	300
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	-
Pożyczki i należności	2 039	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	71
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	2 065	71
Inne przychody finansowe	45	22
Przychody finansowe razem	3 481	530

22.2. Koszty finansowe

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 441	458
Kredyty w rachunku kredytowym	12 614	5 221
Dłużne papiery wartościowe	3 564	1 258
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	375	79
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	17 994	7 015
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:		
Instrumenty pochodne handlowe	72	102
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	3
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	72	105
(Zyski) straty (-/+) z tytułu różnic kursowych:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	3
Pożyczki i należności	46	1 228
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	544	233
(Zyski) straty (-/+) z tytułu różnic kursowych	590	1 464
Inne koszty finansowe	682	436
Koszty finansowe razem	19 339	9 020

23. Podatek dochodowy

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Podatek bieżący:		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	19 697	7 482
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	359	(1 377)
Podatek bieżący	20 056	6 105
Podatek odroczony:		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(5 138)	(673)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony	(5 138)	(673)
Podatek dochodowy razem	14 918	5 432

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przedstawia się następująco:

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Wynik przed opodatkowaniem	82 173	49 277
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki dominującej	15 613	9 363
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	1 194	340
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(2 544)	(2 494)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	1 056	580
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	(50)	(43)
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	-	29
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	30	39
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-) i inne korekty	(380)	823
Podatek dochodowy	14 918	8 636
Zastosowana średnia stawka podatkowa	18%	18%

Stawki podatkowe stosowane przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej kształtowały się na poziomie od 19% (Polska) do 32,5% (oddział Pekabex Pref w Niemczech)

Informacje o podatku dochodowym ujętym w pozostałych całkowitych dochodach zaprezentowano w notce nr 10.

24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

24.1. Zysk na akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki dominującej podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego tzn. występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty). W roku zakończonym 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 nie wystąpił efekt rozwadniający.

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	66 120	40 291
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)	2,66	1,62
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)	2,66	1,62
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	66 120	40 291
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)	2,66	1,62
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)	2,66	1,62

24.2. Dywidendy

W dniu 23 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 4 965 302,40 zł, tj. 0,20 zł na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą wynosi 24 826 512 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 29 lipca 2022 roku oraz dzień wypłaty dywidendy na 14 października 2022 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia PKB Pekabex S.A.

Zarząd Spółki dominującej proponuje przeznaczyć zysk netto Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, w kwocie 19 231 tys. zł w części na wypłatę dywidendy (10 178 869,92 zł) co oznacza 0,41 zł na 1 akcję oraz w części (9 052 118,16 zł) na zyski zatrzymane.

25. Przepływy pieniężne

Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupa Kapitałowa klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Nie występują inne różnice między stanem środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych. Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne niekonsolidowane oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty gdzie występują powiązania osobowe. W niniejszym sprawozdaniu Grupa wykazuje tylko te podmioty powiązane, z którymi w danym okresie sprawozdawczym zaistniały transakcje.

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych dotyczących podmiotów powiązanych zaprezentowano w nocie nr 27.

26.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza Członków Zarządu Spółki dominującej, spółek zależnych oraz Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej i spółek zależnych. Świadczenia (w tym wynagrodzenie) na rzecz kluczowego personelu kierowniczego w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*	3 611	3 312
Pozostałe świadczenia	52	40
Świadczenia razem	3 663	3 352

* Za 2021 oraz 2022 – 11 osób z Zarządów oraz 7 osób z Rady Nadzorczej, pozycja prezentuje świadczenia z tytułu umów o pracę oraz uchwał przyznających wynagrodzenie z tyt. powołania do pełnienia określonych funkcji w organach spółek z Grupy

** Dodatkowo 11 osób z Zarządów oraz Rad Nadzorczych, w tym Przemysław Borek, Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczą usługi na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały ujęte w tabeli przedstawiającej zakupy od jednostek powiązanych

Informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki dominującej przedstawiono w nocie nr 31.

Grupa Kapitałowa nie otrzymała i nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

26.2. Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty przychodów ze sprzedaży oraz należności od jednostek zależnych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Sprzedaż do:				
Akcjonariuszy Spółki dominującej	1	1	1	1
Jednostki zależnej	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	4	427	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	574	3 922	1 624	2 425
Razem	580	4 350	1 624	2 426

Pozycja „sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych” zawiera w 2022 roku przychody dotyczące realizacji przez Grupę kontraktu z Vivia Next Sp. z o.o. w wysokości 574 tys. zł oraz należności od Vivia Next sp. z o.o. w wysokości 1 624 tys. zł.

Pozycja „sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych” zawiera w 2021 roku przychody i należności dotyczące realizacji przez Grupę kontraktu z Hochtief w wysokości 531 tys. zł oraz kontraktu z Vivia Next sp. z o.o. w wysokości 3 391 tys. zł. Należności dla tych kontrahentów wyniosły na koniec roku odpowiednio 0 tys. zł oraz 2 425 tys. zł.

W 2022 roku członek Zarządu Spółki dominującej podpisał umowę rezerwacji lokalu w jednej z inwestycji realizowanych przez Grupę i wpłacił z tego tytułu 15 tys. zł. Dwaj członkowie zarządów jednostek zależnych zawarli umowy przedwstępne, na podstawie których wpłacili zaliczki na lokale łącznej w wysokości 235 tys. zł.

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku osoby kluczowe posiadały udziały w jednostkach zależnych od Emitenta. W 2022 roku część udziałów w kapitale spółki Casa Fiore zostało odkupione przez spółkę w celu umorzenia. Wartość udziałów oraz wartość transakcji przedstawia się następująco:

	Wartość udziałów w Pekabex Casa Fiore łącznie z agio na dzień 01.01.2022	Udział % w ogólnej liczbie udziałów na dzień 01.01.2022	Wartość odkupu w celu umorzenia udziałów w 2022 roku
Piotr Taracha	810	4,5%	961
Piotr Witkowski	351	2,0%	416
Beata Żaczek	200	1,1%	238
Christophe Carion	100	0,6%	119
Leszek Legat	250	1,4%	297
Robert Jędrzejowski*	500	2,8%	533
Przemysław Borek	25	0,1%	30
Marcin Zdanowski	45	0,3%	53
Razem	2 282	12,7%	2 647

* Do dnia bilansowego transakcja nie została rozliczona.

W pierwszym kwartale 2022 osoby kluczowe w Grupie Pekabex objęły udziały w spółce Casa Baia. Wartość transakcji została przedstawiona poniżej:

	Wartość udziałów w Pekabex Casa Baia łącznie z agio na dzień 31.12.2022	Udział % w ogólnej liczbie udziałów
Piotr Taracha	1 000	3,8%
Piotr Witkowski	300	1,1%
Beata Żaczek	200	0,8%
Christophe Carion	100	0,4%
Razem	1 600	6,1%

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 roku następujące osoby kluczowe posiadały udziały w jednostce zależnej od Emitenta:

	Wartość udziałów w Pekabex Casa Fiore łącznie z agio	Udział % w ogólnej liczbie udziałów
Piotr Taracha	810	4,5%
Piotr Witkowski	351	2,0%
Beata Żaczek	200	1,1%
Christophe Carion	100	0,6%
Leszek Legat	250	1,4%
Robert Jędrzejowski	500	2,8%
Przemysław Borek	25	0,1%
Marcin Zdanowski	45	0,3%
Razem	2 282	12,7%

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty zakupów oraz zobowiązań wobec jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2022	od 01.01 do 31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Zakup od:				
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	5
Jednostki zależnej	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi transportowe	4 613	4 349	749	1 534
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi projektowe	2 206	2 627	519	534
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście*	4 744	5 627	400	267
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	3	28	22
Razem	11 563	12 597	1 696	2 356

*Ta pozycja stanowi wartość zakupów dokonanych od członków Zarządów i Rad Nadzorczych we wszystkich spółkach Grupy Kapitałowej, łącznie 11 osób

Transakcje zawarte pomiędzy spółkami Grupy, które zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji, prezentowane są w jednostkowych sprawozdaniach finansowych spółek.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na warunkach rynkowych z poszanowaniem wszelkich procedur wewnętrznych dotyczących przejrzystości transakcji oraz akceptacji zakupów (w tym porównywalności cen do innych kontrahentów z rynku).

Grupa Kapitałowa nie otrzymała od jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych żadnych pożyczek w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa Kapitałowa nie udzieliła pożyczek podmiotom poza Grupą Kapitałową.

27. Aktywa, zobowiązania warunkowe oraz sprawy sporne

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów (w tym dotyczących podmiotów powiązanych) przedstawia się następująco:

	31.12.2022	31.12.2021
Wobec jednostek stowarzyszonych:		
Jednostki stowarzyszone razem	-	-
Wobec pozostałych podmiotów powiązanych:		
Pozostałe podmioty powiązane razem	-	-
Wobec pozostałych jednostek:		
Poręczenie spłaty zobowiązań handlowych	12 501	17 513
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	399 652	319 619
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Pozostałe jednostki razem	412 153	337 132
Zobowiązania warunkowe razem	412 153	337 132

Łączna wartość poręczeń z tytułu zobowiązań handlowych udzielonych przez spółki z Grupy wynosiła 12 501 tys. zł na koniec grudnia 2022 roku i dotyczy tylko i wyłącznie zobowiązań spółek z Grupy.

Główne poręczenia w ramach w/w kwoty to: 5 000 tys. zł dotyczy poręczenia Pekabex S.A. za Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o. w związku z podpisaną umową inwestycyjną z dnia 29 czerwca 2020 roku dotyczącą wspólnej realizacji inwestycji na nieruchomości położonej w Gdyni Mechelinkach, przy ul. Klifowej 2-4. Spółka Pekabex S.A. poręczyła także, między innymi, za zobowiązania spółki Pekabex Bet S.A. wynikające z podpisanych umów z kontrahentami szwedzkimi w wysokości 6 120 tys. zł oraz duńskimi w wysokości 431 tys. zł. Ponadto Spółka poręcza za spółkę Kokoszki Prefabrykacja S.A. w kwocie 950 tys. zł. za zobowiązania zaciągane w ramach zamówień na cement.

Grupa nie poręcza za zobowiązania spółek nie wchodzących do Grupy Pekabex.

Wartość udzielonych poręczeń z tytułu zawartych umów kredytowych została zaprezentowana w nocie 9 oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy w rozdziale nr 3.

Wartości gwarancji udzielonych do umów o usługę budowlaną są zaprezentowane na podstawie wystawionych kontrahentom gwarancji zabezpieczających prawidłową realizację kontraktów jak również koszty usunięcia wad i usterek będących następstwem realizowanych kontraktów budowlanych. Na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość udzielonych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wynosi łącznie 399 652 tys. zł. Żadna z udzielonych gwarancji nie przekracza progu istotności ustalonego na poziomie 5% kapitałów własnych Grupy. Wielkość dostępnych ubezpieczeniowych linii gwarancyjnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy – raporcie zintegrowanym w rozdziale nr 1.

Spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosła 21 500 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych dotyczących umów z podwykonawcami wyniosła łącznie 16 197 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosła ona 11 722 tys. zł.

27.1. Sprawy sporne i sądowe

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa nie była stroną istotnych wartościowo (tj. takich, gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 5% wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na potrzeby których zasadne byłoby tworzenie rezerwy. Za pozostałe otwarte, istotne sprawy sporne prowadzone w 2022 roku Grupa uznaje:

Pekabex Bet – spór sądowy ze spółką Marathon International

31 maja 2016 roku spółka Pekabex Bet zawarła umowę z Marathon International sp. z o.o. sp.k. na realizację robót budowlanych o łącznej wartości 18 157 tys. zł netto. W dniu 25 maja 2017 roku, w związku z nieprzedłożeniem przez zamawiającego gwarancji płatności, zgodnie z art. 6494 k.c. doszło do odstąpienia spółki od umowy. Kontrahent nie zapłacił w terminie części należności, uzasadniając to m.in. faktem nieprzedstawienia przez Pekabex Bet końcowych oświadczeń o niezaleganiu od podwykonawców, a także usterkami. Zarząd spółki stoi na stanowisku, iż wstrzymanie płatności jest niezasadne. Na dzień bilansowy należności zafakturowane z tytułu rozliczenia wykonanych robót wynosiły 22 333 tys. zł brutto. Ponadto w dniu 30 maja 2017 roku kontrahent dokonał ciągnięcia gwarancji bankowej w kwocie 1 640 tys. zł, uzasadniając to koniecznością pokrycia kar, jakie zostały nałożone na Pekabex Bet. Zarządy Pekabex Bet i Pekabex S.A. przeanalizowały podstawy nałożenia przez kontrahenta kar i uznały, że nie miały one uzasadnienia. Spółka Pekabex Bet złożyła do sądu powództwa przeciwko spółce Marathon International, których łączna wartość przedmiotu sporu przekracza 5 281 tys. zł. Powództwa dotyczą należności wynikających z wykonanych przez Pekabex Bet robót budowlanych na terenie inwestycji realizowanej dla Marathon International oraz zwrotu niesłusznie pociągniętej i wypłaconej gwarancji bankowej dobrego wykonania. Pomimo tego, że Pekabex Bet wykonał zadanie inwestycyjne i dostarczył zamawiającemu pozwolenie na użytkowanie realizowanych obiektów, ten niesłusznie naliczył kary umowne i nie zapłacił pozostałej części należnego wynagrodzenia z tytułu umowy o roboty budowlane. Maksymalny możliwy poziom kar wynikający z umowy wynosi 12% wartości wynagrodzenia netto. Choć naliczenie kar było nieuzasadnione, w ramach ostrożnej wyceny Zarządu został utworzony odpis aktualizujący należności w wysokości maksymalnego poziomu kar, jakie kontrahent może nałożyć na spółkę, tj. w kwocie 2 192 tys. zł. Dodatkowo, w 2018 roku Grupa zwiększyła kwotę odpisu na należności z tytułu kontraktu ze spółką Marathon International o 2 000 tys. zł. łączna wysokość odpisu na należności dotyczące wspomnianej umowy na dzień bilansowy wynosi 4 192 tys. zł.

27 marca 2020 roku w sprawie o ciągnięcie gwarancji bankowej, w której Pekabex Bet dochodził kwoty ponad 1 640 tys. zł, Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził na jego rzecz 1 313 tys. zł wraz z odsetkami. W dniu 30 kwietnia 2021 roku Sąd Apelacyjny w Poznaniu podtrzymał wyrok sądu pierwszej instancji, oddalając w całości apelację kontrahenta. Wyrok jest już prawomocny. Grupa otrzymała zasądzoną kwotę wraz z odsetkami. Marathon International złożył skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego. Spółka wniosła odpowiedź na skargę wskazując m.in. na brak podstaw do jej przyjęcia. Sąd Najwyższy przyjął skargę kasacyjną do rozpoznania.

W dniu 11 sierpnia 2020 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu doręczył Pekabex Bet S.A. pozew z dnia 29 czerwca 2020 roku złożony przez Marathon International sp. z o.o. sp. k. na kwotę roszczenia wynoszącą 6 612 tys. złotych wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 15 lipca 2020 roku. Pekabex Bet S.A. przygotował odpowiedź na pozew, przy czym kwestionowana jest cała dochodzona kwota. Pomimo braku zasadności roszczenia, w ramach ostrożnej wyceny ryzyka Zarząd zdecydował o utworzeniu w drugim kwartale 2020 roku rezerwy w wysokości 3 000 tys. zł. Obecnie toczy się postępowanie dowodowe.

łączna wartość odpisów na należności oraz rezerw z tytułu sporu z Mrathon wynosi 7 192 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne, nieopisane w sprawozdaniu istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Grupa Kapitałowa narażona jest na wiele ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie nr 9.1. Ryzykami, na które narażona jest Grupa są:

- ryzyko rynkowe obejmujące ryzyko walutowe oraz ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe oraz
- ryzyko płynności.

W procesie zarządzania ryzykiem największą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Poniżej przedstawiono najbardziej znaczące ryzyka, na które narażona jest Grupa.

28.1. Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe wynika z kontraktów budowlanych realizowanych w Polsce, w szczególności w formule kompleksowego wykonawstwa, denominowanych w EUR oraz zagranicznych transakcji sprzedaży oraz zakupu, które zawierane są przede wszystkim w walucie EUR, SEK oraz DKK. W związku z powyższym znaczne wahania kursów wymiany EUR, SEK lub DKK na PLN mogą, w szczególności, zmniejszać wartość należności Grupy lub zwiększać wartość jej zobowiązań. Zmiany kursów wymiany walut mogą zatem wywierać niekorzystny wpływ na działalność oraz sytuację finansową Grupy.

Przychody z tytułu działalności prowadzonej w Skandynawii (w szczególności w Szwecji) denominowane są głównie w PLN, podobnie jak koszty (w tym koszty prefabrykacji, montażu), które – z wyjątkiem ograniczonych kosztów ponoszonych w kraju gdzie znajduje się plac budowy - ponoszone są głównie w PLN. Koszty ponoszone w walucie SEK są co do zasady pokrywane przychodami uzyskiwanymi w SEK, stąd ekspozycja walutowa dla SEK jest znacznie ograniczona.

Przychody i koszty ponoszone przez oddział spółki Pekabex PREF oraz spółki z Grupy G+M w Niemczech w EUR w wysokim stopniu się bilansują.

W przypadku znaczących kontraktów denominowanych w walucie obcej (w szczególności EUR) Grupa minimalizuje ryzyko zawierając transakcje walutowe (forwardy) w celu ograniczenia wpływu zmian kursu wymiany walut na PLN na wyniki osiągnięte przez Grupę.

Z dniem 28 grudnia 2020 roku Grupa nabyła udziały w spółce prawa niemieckiego G+M. Walutą funkcjonalną spółki oraz jej spółki zależnej FTO jest EUR. W związku z zakupem udziałów w Grupie G+M, Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. zaciągnęła kredyt inwestycyjny w wysokości 7 500 tys. EUR.

W grudniu 2021 roku Spółka Dominująca nabyła 100% udziałów w spółce niemieckiej, realizuje inwestycję polegającą na wybudowaniu apartamentowca na przedmieściach Berlina.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy (poza aktywami i zobowiązaniami spółek prawa niemieckiego i oddziału w Niemczech dla których EUR jest walutą funkcjonalną), inne niż instrumenty pochodne wyrażone w walutach obcych, przeliczone na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):				Wartość po przeliczeniu
	EUR	DKK	NOK	SEK	
Stan na 31.12.2022					
Aktywa finansowe (+):					
Pożyczki	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	12 925	8 403	-	-	65 916
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 828	8 543	-	6 253	49 426
Zobowiązania finansowe (-):					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	(5 586)	-	-	-	(26 198)
Leasing	(806)	-	-	-	(3 779)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	(390)	(109)	-	(1 325)	(2 457)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	14 971	16 836	-	4 928	82 907

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):				Wartość po przeliczeniu
	EUR	USD	NOK	SEK	
Stan na 31.12.2021					
Aktywa finansowe (+):					
Pożyczki	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	25 404	-	-	14 030	123 136
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 801	-	-	2 627	37 058
Zobowiązania finansowe (-):					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	(6 593)	-	-	-	(30 326)
Leasing	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	(1 495)	(153)	(1)	(5 657)	(9 508)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	25 117	(153)	(1)	11 000	120 361

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Grupy wyrażone w walutach obcych oraz wahań kursu EUR do PLN oraz SEK do zł.

Analiza wrażliwości zakłada wzrost lub spadek kursów EUR/PLN, SEK/PLN DKK/PLN o 10% w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe.

		Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy w PLN dla:			
			EUR	SEK	DKK	Razem
Stan na 31.12.2022*						
Wzrost kursu walutowego	10%	12 956	319	10 757	24 032	
Spadek kursu walutowego	-10%	(12 956)	(319)	(10 757)	(24 032)	
Stan na 31.12.2021*						
Wzrost kursu walutowego	10%	11 766	493	-	12 260	
Spadek kursu walutowego	-10%	(11 766)	(493)	-	(12 260)	

* Kwoty zaprezentowane w tabeli uwzględniają również aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy wyrażone w EUR zabezpieczone instrumentami pochodnymi FX Forward o wartości 10 000 tys. EUR (2021: 46 400 tys. EUR).

Ekspozycja na ryzyko walutowe ulega zmianom w ciągu roku w zależności od wolumenu transakcji przeprowadzanych w walucie. Grupa Pekabex wdrożyła i stosuje rachunkowość zabezpieczeń, która zapewnia symetryczne ujęcie w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym zmian wartości instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej. W ten sposób wielkości te wzajemnie się kompensują, dzięki czemu został wyeliminowany wpływ zabezpieczanego ryzyka na wynik finansowy.

W odniesieniu do zarządzania ryzykiem walutowym największą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótko- oraz średnioterminowych walutowych przepływów pieniężnych
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy i jej spółek zależnych
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych

Grupa nie zawiera na rynkach finansowych transakcji walutowych o charakterze spekulacyjnym. Grupa korzysta z dostępnych na rynku instrumentów finansowych w celu zabezpieczania się przed ryzykiem walutowym.

Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję walutową i odpowiednio zarządza poziomem jej zabezpieczenia poprzez:

- regularną analizę jej aktualnego i oczekiwanego wolumenu oraz terminów występowania (w szczególności: monitorowanie modyfikacji harmonogramów płatności faktur z tytułu projektów budowlanych, monitorowanie poziomu i terminów wystąpienia walutowych kosztów bieżącej działalności gospodarczej)
- reagowanie na zmiany ww. elementów, w szczególności poprzez korzystanie z odpowiednich zabezpieczających instrumentów finansowych (kontraktów walutowych typu forward)
- regularną analizę aktualnych poziomów parametrów rynkowych (w szczególności poziom i zmienność właściwych kursów walutowych)

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

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. W przypadku kredytów inwestycyjnych / długoterminowych, Grupa w dużej mierze zawiera transakcje zabezpieczenia stopy procentowej (IRS). Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- kredyty
- pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe (pozostałe aktywa finansowe),
- inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym oprocentowanie zmienną oraz stałą stopą procentową, przedstawiono w notach nr 9.2, 9.4 oraz 9.5.

Spółki z Grupy korzystają z kredytów finansujących działalność operacyjną oraz inwestycyjną. Zobowiązania te oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W przypadku wzrostu stóp procentowych WIBOR / EURIBOR istnieje ryzyko wzrostu kosztów finansowych, co negatywnie wpłynie na rentowność Grupy.

W odniesieniu do zarządzania ryzykiem stopy procentowej największą wagę mają następujące cele:

- stabilizacja poziomu obsługi długu
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych

Grupa nie zawiera na rynkach finansowych transakcji na stopę procentową o charakterze spekulacyjnym. Grupa korzysta z dostępnych na rynku instrumentów finansowych w celu zabezpieczania się przed ryzykiem stopy procentowej.

Grupa każdorazowo ocenia ryzyko związane z daną umową kredytową. W przypadku kredytów inwestycyjnych / długoterminowych Grupa zawiera transakcje zabezpieczenia stopy procentowej (IRS). W 2018 roku Grupa wdrożyła politykę rachunkowości zabezpieczeń w celu ograniczenia ryzyka wahań wyniku wyływających ze zmian wyceny instrumentu pochodnego, jakim jest IRS. Grupa zabezpiecza za pomocą odpowiednich instrumentów finansowych do 100% ekspozycji na ryzyko stopy procentowej, wynikające z zaciągniętych długoterminowych kredytów bankowych oraz obligacji. Zależnie od warunków rynkowych zabezpieczone może zostać mniej niż 100% ekspozycji i na okresy krótsze niż sama ekspozycja na ryzyko.

Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej i odpowiednio zarządza poziomem jej zabezpieczenia poprzez:

- analizę aktualnego niezabezpieczonego salda kredytów oraz terminów spłaty
- analizę aktualnych poziomów parametrów rynkowych (w szczególności poziomu i zmienności właściwych stóp procentowych oraz cen kontraktów IRS)
- podejmowanie decyzji o zabezpieczeniu lub braku zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej, a w przypadku decyzji o zabezpieczeniu także o jego poziomie, na podstawie powyższych analiz

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej w górę oraz w dół o 1%. Kalkulację przeprowadzono na podstawie zmiany średniej stopy procentowej obowiązującej w okresie o (+/-) 1% oraz w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy*:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Wzrost stopy procentowej	1%	(1 422)	(964)	-	-
Wzrost stopy procentowej	5%	(7 110)	-	-	-
Spadek stopy procentowej	-1%	1 422	964	-	-
Spadek stopy procentowej	-5%	7 110	-	-	-

*nie obejmuje zobowiązań finansowych zabezpieczonych transakcjami IRS

28.2. Ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych i zobowiązań pozabilansowych:

	31.12.2022	31.12.2021
Pożyczki	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	355 972	341 130
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	113 668	132 446
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Papiery dłużne	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119 495	114 648
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	412 153	319 619
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	1 001 288	907 843

Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców).

Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług poprzez ocenę i monitoring kondycji finansowej kontrahentów, stosowanie zabezpieczeń spłaty wierzytelności oraz wewnętrzny system procedur i raportowania. Ponadto w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym Grupa stara się dokonywać transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

Kredyt kupiecki otrzymują sprawdzeni kontrahenci, a sprzedaż produktów nowym klientom w większości przypadków dokonywana jest na podstawie dodatkowych zabezpieczeń w postaci: zaliczek, przedpłat, weksli, gwarancji bankowych oraz gwarancji i poręczeń korporacyjnych. Ponadto, większość kontrahentów posiadających kredyt kupiecki w kontraktach posiada zastrzeżenie prawa własności dostarczanych elementów prefabrykowanych do czasu zapłaty należności.

W celu zabezpieczenia aktywa z tytułu usług budowlanych Grupa dodatkowo korzysta z prawa jakie daje jej Kodeks Cywilny w zakresie odpowiedzialność Inwestora za zobowiązania w stosunku do podwykonawców (6471 KC), Na mocy Art. 6471 § 5 k.c. zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. W związku z powyższym zarówno Generalny Wykonawca, jak i zamawiający solidarnie odpowiadają za wymagalne wierzytelności.

Jednocześnie, zgodnie ze znowelizowanymi w dniu 24 grudnia 2013 roku przepisami Prawa Zamówień Publicznych, Inwestor zgodnie z art 143c pkt. 1 i 2 zobowiązany jest do zapłaty wymagalnego wynagrodzenia nie uregulowanego przez Wykonawcę zamówienia publicznego o ile umowa z podwykonawcą została uprzednio przez Inwestora zaakceptowana i dotyczyła wykonania robót budowlanych, usług lub dostaw stanowiących część zamówienia publicznego.

W ocenie Zarządu Spółki dominujące powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej.

Analizę należności jako najistotniejszej kategorii aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, pod kątem zalegania oraz strukturę wiekową należności zaległych nie objętych odpisem przedstawiają poniższe tabele:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	170 641	152 197	187 486	123 719
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	(18 268)	-	(14 742)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	170 641	133 930	187 486	108 977
Pozostałe należności finansowe	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	-	-	-	-
Należności finansowe	170 641	133 930	187 486	108 977

	31.12.2022		31.12.2021	
	Należności z tyt. dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tyt. dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	65 098	-	61 085	-
od 1 do 6 miesięcy	35 059	-	33 826	-
od 6 do 12 miesięcy	26 088	-	3 508	-
powyżej roku	7 685	-	10 557	-
Zaległe należności finansowe	133 930	-	108 977	-

W oparciu o historycznie kształtujące się tendencje opóźnień płatności przez kontrahentów, zaległe należności nie objęte odpisem nie wykazują znacznego pogorszenia jakości.

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, rynkowych papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych uznawane jest za nieistotne ze względu na wysoką wiarygodność podmiotów będących stroną transakcji, do których należą przede wszystkim banki.

Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych narażonych na ryzyko kredytowe zostały szczegółowo omówione w notach nr 9.2, 9.4 oraz 12.

28.3. Ryzyko płynności

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa aktywnie zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności zarówno należności jak i zobowiązań oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę, na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę konfrontowane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania dłużnego) oraz z zapotrzebowaniem na inwestycje.

Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne, mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2022*						
Kredyty w rachunku kredytowym	13 364	13 364	48 238	36 508	9 600	121 073
Kredyty w rachunku bieżącym	34 220	-	-	-	-	34 220
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	1 996	1 996	49 982	-	-	53 975
Leasing	6 671	6 671	13 572	-	-	26 914
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	513 445	263	17 530	17 485	-	548 723
Ekspozycja na ryzyko płynności Razem	569 696	22 294	129 322	53 993	9 600	784 904
Stan na 31.12.2021*						
Kredyty w rachunku kredytowym	28 336	11 316	43 398	39 630	23 693	146 373
Kredyty w rachunku bieżącym	12 981	-	-	-	-	12 981
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	21 194	1 037	4 149	43 112	-	69 492
Leasing	5 100	5 100	16 852	265	-	27 317
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	462 456	263	13 956	13 911	-	490 586
Ekspozycja na ryzyko płynności Razem	530 067	17 716	78 354	96 917	23 693	746 748

*Kalkulacja uwzględnia przepływy zabezpieczone transakcjami IRS

29. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Grupę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych interesariuszy Grupy.

Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Grupa oblicza wskaźnik kapitału w stosunku do źródeł finansowania ogółem. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie niższym niż 0,3. Ponadto, w celu monitorowania zdolności obsługi długu, Grupa oblicza wskaźnik długu netto (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów oraz obligacji pomniejszone o stan środków pieniężnych) do EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji). Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika długu do EBITDA na poziomie nie wyższym niż 3,0.

Powyższe cele Grupy pozostają w zgodzie z wymogami wynikającymi z umów kredytowych, które zostały przedstawione w nocie nr 9.7.

Zarówno Grupa jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał:		
Kapitał własny	482 495	405 622
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał	482 495	405 622
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	482 495	405 622
Kredyty i inne instrumenty dłużne*	183 598	210 294
Leasing	23 807	25 140
Źródła finansowania ogółem	689 899	641 056
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,70	0,63
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	100 013	57 767
Amortyzacja	27 670	26 725
EBITDA	127 683	84 492
Dług – środki pieniężne:		
Kredyty i inne instrumenty dłużne*	183 598	210 294
Leasing	23 807	25 140
Środki pieniężne	119 496	114 648
Dług netto:	87 909	120 786
Wskaźnik długu netto do EBITDA	0,69	1,43

* do wartości Kredytów i innych instrumentów dłużnych nie wlicza się wartość wyceny instrumentów pochodnych oraz wartość zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej z PFR

W obu okresach wskaźniki mieściły się na zakładanych przez Grupę poziomach. Zmiana wskaźnika długu do EBITDA na dzień 31 grudnia 2022 roku związana jest głównie ze zmniejszeniem finansowania zewnętrznego, w szczególności poprzez wykup obligacji korporacyjnych serii A w wysokości 20 000 tys. zł oraz zwiększenie wartości EBITDA.

30. Zdarzenia po dniu bilansowym

Podpisanie aneksów do istniejących umów kredytowych oraz zawarcie nowych umów kredytowych

Nowe umowy oraz zawarte aneksy do obowiązujących umów zostały opisane w nocie nr 9.5 niniejszego sprawozdania.

Zawarcie znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy

Zawarcie znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy w 2023 roku i do dnia publikacji zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej oraz w nocie nr 3 dodatkowych informacji i ujawnień.

31. Pozostałe informacje

31.1. Waluta funkcjonalna i zastosowane kursy walut

Na dzień bilansowy pieniężne pozycje aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej (środki pieniężne, należności i zobowiązania) wycenia się po kursie natychmiastowej wymiany obowiązującym w tym dniu, tj. po średnim kursie NBP ustalonym dla danej waluty. Podobnie, wybrane dane finansowe zaprezentowane w sprawozdaniu zostały przeliczone na walutę EUR w następujący sposób: (i) pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej po kursie natychmiastowej wymiany obowiązującym w tym dniu, tj. po średnim kursie NBP, (ii) pozycje sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów oraz pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów średnich NBP na koniec każdego miesiąca.

Kursy EUR zastosowane dla celów przeliczenia jednostek zależnych w których walutą funkcjonalną jest EUR są identyczne jak kursy zastosowane dla przeliczenia wybranych danych finansowych. Pozostałe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej prezentuje się w wartości wynikającej z pierwotnego ujęcia w księgach.

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

	kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs w okresie
31 grudnia 2022	4,6899	4,6883
31 grudnia 2021	4,5994	4,5775

* średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie

31.2. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku struktura właścicielska kapitału podstawowego przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2022				
STE sp. z o.o.	9 908 963	9 908 963	9 909	39,91%
Cantorelle Limited	2 958 170	2 958 170	2 958	11,92%
Fernik Holdings Limited	2 029 382	2 029 382	2 029	8,17%
Nationale Nederlanden	1 710 000	1 710 000	1 710	6,89%
Pozostali łącznie	8 219 997	8 219 997	8 220	33,11%
Razem	24 826 512	24 826 512	24 827	100%

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2021				
STE sp. z o.o.	9 908 963	9 908 963	9 908 963	39,91%
Cantorelle Limited	2 958 170	2 958 170	2 958 170	11,92%
Fernik Holdings Limited	2 029 382	2 029 382	2 029 382	8,17%
Nationale Nederlanden	1 360 000	1 360 000	1 360 000	5,48%
Pozostali łącznie	8 569 997	8 569 997	8 569 997	34,52%
Razem	24 826 512	24 826 512	24 826 512	100%

Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosi 24 826 512 zł, na co składa się 24 826 512 szt. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 24 826 512 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Wszystkie akcje są nieuprzywilejowanymi akcjami na okaziciela i dzielą się na:

- 21 213 024 akcje serii A
- 3 000 000 akcji serii B
- 613 488 akcji serii C

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z których każda uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Znaczeni akcjonariusze nie posiadają innych praw głosu niż związane z posiadanymi akcjami. Akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela i nie są z nimi związane żadne szczególne uprawnienia ani obowiązki, poza wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych. Nie występują ograniczenia odnośnie do wykonywania praw głosu, jak również co do przenoszenia praw własności akcji Spółki. Spółka nie posiada wiedzy o umowach (w tym zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Z dniem 31 stycznia 2022 roku Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. otrzymał od pana Macieja Grabskiego, Asterios Sarl z siedzibą w Luksemburgu, Broadwalk Services Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, i TONSA S.A. – SICAF – RAIF z siedzibą w Luksemburgu, zawiadomienia sporządzone na podstawie art. 69a ust. 1 pkt. 3 w zw. z art. 69 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu i spółkach publicznych. Z zawiadomień wynika, że pan Maciej Grabski, Asterios, Broadwalk i Tonsa nabyli pośrednio 363.402 akcje Spółki. Pośrednie nabycie akcji Spółki nastąpiło w wyniku:

- 1) nabycia w dniu 3 grudnia 2021 r. przez STE sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku („STE”), która jest spółką zależną Tonsa, 124.378 akcji Spółki stanowiących 0,50% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 124.378 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 0,50% w ogólnej liczby głosów w Spółce;
- 2) objęcia w dniu 26 stycznia 2022 r. przez Tonsa kontroli nad spółką Sovereign Capital S.A. z siedzibą w Warszawie („Sovereign”), która jest właścicielem 239.024 akcji Spółki stanowiących 0,96% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 239.024 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 0,96% w ogólnej liczby głosów w Spółce, do czego doszło w wykonaniu umowy sprzedaży akcji Sovereign Capital S.A. zawartej w dniu 25 stycznia 2022 r. pomiędzy Tonsa a Opoka II FIZ z siedzibą w Warszawie.

W efekcie wskazanych wyżej transakcji zawiadamiający nie posiadają bezpośrednio żadnych akcji Spółki, natomiast:

- 1) Tonsa za pośrednictwem STE posiada pośrednio 10.147.987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10.147.987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 2) Broadwalk za pośrednictwem Tonsa i STE posiada pośrednio 10.147.987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10.147.987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce,

3) Asterios, za pośrednictwem Broadwalk, Tonsa i STE posiada pośrednio 10.147.987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10.147.987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce,

4) Pan Maciej Grabski posiada pośrednio 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce, przy czym poprzez Asterios, Broadwalk, Tonsa, STE i Sovereign pan Maciej Grabski posiada 10.147.987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10.147.987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz poprzez PWM pan Maciej Grabski posiada 326.248 akcji Spółki stanowiących 1,31% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 326.248 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 1,31% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Z zawiadomień wynika, że nie istnieją żadne podmioty bezpośrednio ani pośrednio zależne od zawiadamiających inne niż wskazane wyżej, które posiadają jakiekolwiek akcje Spółki.

Żaden z zawiadamiających nie jest stroną jakiejkolwiek umowy, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c) Ustawy o ofercie, natomiast w dniu 23 grudnia 2020 r. Tonsa zawarł z PWM pisemną umowę w rozumieniu 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie obejmującą porozumienie dotyczące nabywania akcji Spółki, zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu Spółki oraz prowadzenia trwałej polityki wobec Spółki. W związku z tym zawiadamiający zawiadomili, że:

1) Tonsa za pośrednictwem STE i Sovereign wraz z PWM pośrednio posiada 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce,

2) Broadwalk za pośrednictwem Tonsa, STE i Sovereign wraz z PWM pośrednio posiada 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce,

3) Asterios za pośrednictwem Broadwalk, Tonsa, STE i Sovereign wraz z PWM pośrednio posiada 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce,

4) Pan Maciej Grabski za pośrednictwem Asterios, Broadwalk, Tonsa, STE i Sovereign oraz PWM pośrednio posiada 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto zawiadomienia zawierały informacje, że żaden z zawiadamiających nie jest posiadaczem instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1) i 2) ustawy o ofercie publicznej.

31.3. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Zarządu Spółki dominującej wyniosła:

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia*	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01.2022 do 31.12.2022					
Jędrzejowski Robert	622	5	84	5	716
Tomasz Seremet**	500	-	36	10	546
Borek Przemysław**	550	-	54	10	614
Żaczek Beata**	427	-	92	11	530
Razem	2 099	5	266	36	2 406
Okres od 01.01.2021 do 31.12.2021					
Jędrzejowski Robert	867	5	68	5	945
Tomasz Seremet**	302	-	36	10	348
Borek Przemysław**	340	-	54	10	404
Żaczek Beata**	265	-	92	10	367
Razem	1 774	5	250	35	2 064

** Dodatkowo Przemysław Borek, Beata Żaczek oraz Tomasz Seremet świadczą usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały zaprezentowane łącznie z innymi podmiotami w nocy 26.2 „Zakupy od kluczowego personelu kierowniczego”

31.4. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej wyniosła:

	Okres od 01.01 do 31.12.2022		Okres od 01.01 do 31.12.2021	
	Wynagrodzenie Spółka dominująca	Wynagrodzenie spółki zależne	Wynagrodzenie Spółka dominująca	Wynagrodzenie spółki zależne
Piotr Cyburt	30	-	45	-
Maciej Grabski	30	-	30	-
Stefan Grabski	30	-	30	-
Ryszard Klimczyk	30	-	30	-
Lesław Kula	30	-	30	-
Szpak Marcin	30	-	30	-
Piotr Taracha	30	-	60	-
Razem	210	-	255	-

31.5. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem wiodącym dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej jest Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna. Wynagrodzenie audytora wiodącego (dla spółek w Polsce) oraz audytora grupy G+M (dla spółek z grupy G+M w Niemczech) z poszczególnych tytułów wyniosło:

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	573	474
Przegląd sprawozdań finansowych	115	48
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi (ocena sprawozdania o wynagrodzeniach)	10	3
Razem	698	525

31.6. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie* w Grupie w podziale na poszczególne grupy zawodowe oraz rotacja pracowników kształtowały się następująco:

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Pracownicy umysłowi	702	824
Pracownicy fizyczni	1 043	969
Razem	1 745	1 793

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Liczba pracowników przyjętych	521	652
Liczba pracowników zwolnionych (-)	(598)	(579)
Razem	(77)	73

* Liczone jako liczba osób, bez przeliczenia na pełne etaty, dane nie uwzględniają osób współpracujących

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 17 kwietnia 2023 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
17.04.2023	Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu	
17.04.2023	Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu	
17.04.2023	Przemysław Borek	Wiceprezes Zarządu	
17.04.2023	Tomasz Seremet	Członek Zarządu	

Podpis osób odpowiedzialnych za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
17.04.2023	Sławomir Kaczmarek	Główny Księgowy	
17.04.2023	Monika Brzozowska	Z-ca Dyrektora Finansowego	