



**POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA
PEKABEX SPÓŁKA AKCYJNA**

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Spis treści

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ	3
PEKABEX SA	3
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	6
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (Zł)	6
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PKB PEKABEX S.A.	10
DANE UZUPEŁNIAJĄCE DO INFORMACJI FINANSOWYCH	25
1. Segmenty operacyjne	25
2. Wartości niematerialne	25
3. Rzeczowe aktywa trwałe	26
4. Prawa do użytkowania	27
5. Nieruchomości inwestycyjne	28
6. Inwestycje w jednostki zależne oraz aktywa i zobowiązania finansowe	30
7. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody	38
8. Zapasy	39
9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	40
10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41
11. Kapitał własny	41
12. Świadczenia pracownicze	42
13. Pozostałe rezerwy	42
14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	43
15. Rozliczenia międzyokresowe	43
16. Przychody i koszty operacyjne	44
17. Przychody i koszty finansowe	45
18. Podatek dochodowy	46
19. Zysk na akcję	47
20. Transakcje z podmiotami powiązanymi	48
21. Zobowiązania warunkowe oraz umowy gwarancji finansowych	49
22. Ryzyka dotyczące instrumentów finansowych	51
23. Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne narażone na ryzyko płynności	53
24. Zarządzanie kapitałem	53
25. Struktura właścicielska kapitału podstawowego	54
26. Wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	56
27. Zatrudnienie	57
28. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego	57
29. Zdarzenia po dacie bilansowej	57
30. Zatwierdzenie do publikacji	58

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA

	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
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	22 165	18 588	4 728	4 061
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13 307	10 073	2 838	2 200
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	22 030	20 461	4 699	4 470
Zysk (strata) netto	19 231	18 636	4 102	4 071
Zysk na akcję (PLN)	0,77	0,75	0,17	4 071
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,77	0,75	0,17	0,16
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6883	4,5775
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	27 350	1 566	5 834	342
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	313	(26 075)	67	(5 696)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(37 316)	34 012	(7 959)	7 430
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(9 654)	9 503	(2 059)	2 076
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,6883	4,5775
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	277 101	280 561	59 085	61 000
Zobowiązania długoterminowe	73 580	74 644	15 689	16 229
Zobowiązania krótkoterminowe	23 037	41 172	4 912	8 952
Kapitał własny	180 485	164 746	38 484	35 819
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	180 485	164 746	38 484	35 819
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6899	4,5994

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		-	-
Wartości niematerialne	2	652	368
Rzeczowe aktywa trwałe	3	5 478	6 131
Nieruchomości inwestycyjne	5	81 798	77 982
Inwestycje w jednostkach zależnych	6.1	88 275	80 825
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		-	-
Należności i pożyczki	6.3, 20.2	86 470	61 143
Pochodne instrumenty finansowe		3 841	1 954
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		342	381
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Aktywa trwałe		266 857	228 784
Aktywa obrotowe			
Zapasy		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.3, 9	5 291	14 221
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		390	-
Pożyczki		-	23 488
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.5	1 207	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	299	150
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	3 057	12 711
Aktywa obrotowe		10 244	51 777
Aktywa razem		277 101	280 561

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	11,25	24 827	24 827
Akcje własne (-)		-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości Nominalnej		25 245	25 245
Pozostałe kapitały		77 130	61 986
Zyski zatrzymane:		53 283	52 689
– zysk (strata) z lat ubiegłych		34 052	34 052
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		19 231	18 636
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		180 485	164 746
Kapitał własny		180 485	164 746
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.2	62 857	65 271
Leasing	6.2	244	347
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe zobowiązania		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	10 479	9 025
Pozostałe rezerwy długoterminowe		-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
Zobowiązania długoterminowe		73 580	74 644
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14	12 689	7 093
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	613
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		9 109	32 629
Leasing	6.2	378	473
Pochodne instrumenty finansowe		-	87
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		861	192
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	13	-	57
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	1	29
Zobowiązania krótkoterminowe		23 037	41 172
Zobowiązania razem		96 616	115 815
Pasywa razem		277 101	280 561

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	NOTA	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	1	22 165	18 588
Przychody ze sprzedaży produktów		-	-
Przychody ze sprzedaży usług		22 165	18 588
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
Koszt własny sprzedaży		4 431	4 591
Koszt sprzedanych produktów		-	-
Koszt sprzedanych usług		4 431	4 591
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		17 734	13 996
Koszty sprzedaży		-	-
Koszty ogólnego zarządu		6 424	5 034
Pozostałe przychody operacyjne	16.2	2 212	1 991
Pozostałe koszty operacyjne	16.3	215	881
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		13 307	10 073
Przychody finansowe	17.1	13 820	12 751
Koszty finansowe	17.2	5 097	2 363
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		22 030	20 461
Podatek dochodowy	18	2 799	1 825
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		19 231	18 636
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		19 231	18 636

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

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
z działalności kontynuowanej		
– podstawowy	0,77	0,75
– rozwodniony	0,77	0,75
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
– podstawowy	0,77	0,75
– rozwodniony	0,77	0,75

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Zysk (strata) netto	19 231	18 636
Pozostałe całkowite dochody		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
– zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	1 473	327
– kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	1 473	327
Całkowite dochody	20 704	18 963
Całkowite dochody przypadające:	20 704	18 963
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	20 704	18 963
– podmiotom niekontrolującym	-	-

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2022 roku	24 827	25 245	61 986	52 689	164 746
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2022 roku					
Wypłata dywidendy				(4 965)	(4 965)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał			13 671	(13 671)	-
Razem transakcje z właścicielami			13 671	(18 636)	(4 965)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku				19 231	19 231
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku			1 473		1 473
Razem całkowite dochody			1 473	19 231	20 704
Saldo na dzień 31.12.2022 roku	24 827	25 245	77 130	53 283	180 485

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	24 827	25 245	62 223	43 667	155 961
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2021 roku					
Wypłata dywidendy	-	-	-	(10 179)	(10 179)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	(565)	565	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	(565)	(9 614)	(10 179)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2021 roku	-	-		18 636	18 636
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2021 roku	-	-	327	-	327
Razem całkowite dochody	-	-	327	18 636	18 963
Saldo na dzień 31.12.2021 roku	24 827	25 245	61 986	52 689	164 746

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	22 030	20 461
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	2 697	2 563
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	182	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	(20)	(45)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 438	(56)
Koszty odsetek	4 481	2 261
Przychody z odsetek i dywidend	(13 716)	(12 533)
Inne korekty	-	-
Korekty razem	(4 939)	(7 810)
Zmiana stanu należności	7 030	(10 940)
Zmiana stanu zobowiązań	6 265	2 557
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(196)	(301)
Zmiany w kapitale obrotowym	13 099	(8 685)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(12)	(1)
Zapłacony podatek dochodowy	(2 828)	(2 400)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	27 350	1 566
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(466)	(368)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(443)	(1 660)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(5 106)	(1 725)
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(7 450)	(3 735)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	27 685	10 560
Pożyczki udzielone	(23 431)	(40 538)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	-
Otrzymane odsetki	241	461
Otrzymane dywidendy	9 283	10 929
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	313	(26 075)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	40 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(20 000)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	11 466
Spłaty kredytów i pożyczek	(7 452)	(4 609)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(510)	(532)
Odsetki zapłacone	(4 389)	(2 134)
Dywidendy wypłacone	(4 965)	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(37 316)	34 012
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(9 654)	9 503
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	12 711	3 208
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 057	12 711

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PKB PEKABEX S.A.

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o spółce

Spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex Spółka Akcyjna [„Spółka”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 15 sierpnia 1972 roku. W dniu 29 kwietnia 2002 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 0000109717. Spółka powstała z przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego Poznański Kombinat Budowlany.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 630007106 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 777-00-00-844.

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

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Pekabex S.A., w skład której na dzień bilansowy wchodzi:

- Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.
- Pekabex Bet S.A.
- Pekabex Pref S.A.
- Pekabex Inwestycje II S.A.
- Kokoszki Prefabrykacja S.A.
- Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. w likwidacji
- Pekabex Casa Fiore sp. z o.o.
- Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.
- Origin Pekabex Mechelinki sp. z o. o. sp.k.
- Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje VIII sp. z o. o. S.K.A.
- Pekabex Casa Baia sp. z o.o.
- Pekabex Development sp. z o.o.
- Pekabex Jasielska sp. z o.o.
- Pekabex Katedralna sp. z o.o.
- Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.
- G + M GmbH
- FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH
- Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z. o.o.
- Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XIII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XV sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o.o.
- P. Homes sp. z o.o.
- Falkenseer Gärten FEA GmbH
- Rebuild Construction Automation sp. z o. o.
- Prefabcad sp. z o.o.

1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji wchodziły następujące osoby:

- 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, trzyletniej 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 wchodziło:

- 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 23 czerwca 2022 roku Walne Zgromadzenie Emitenta odwołało Radę Nadzorczą starej kadencji i powołało Radę Nadzorczą nowej kadencji w składzie niezmienionym.

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

Zatwierdzenie do publikacji

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

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki 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 oraz walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółkę.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za rok 2015 było pierwszym rocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki Pekabex S.A. sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej: MSSF).

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

Emitent oraz 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 202 178 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.

2.2. Zmiany standardów lub interpretacji

2.2.1. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2022 roku

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

- 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 sprawozdanie finansowe Spółki.
- 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 sprawozdanie finansowe Spółki.
- 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 sprawozdanie finansowe Spółki.
- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”
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 sprawozdanie finansowe Spółki.
- Zmiana MSSF 16 „Leasing”
W 2020 roku Rada MSR opublikowała uproszczenia dla leasingobiorców otrzymujących ulgi ze względu na pandemię COVID-19. Jednym z warunków było by ulgi dotyczyły tylko płatności zapadających do końca czerwca 2021 roku. Wskutek zmiany przesunięto ten termin na czerwiec 2022 roku. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub później z możliwością wcześniejszego zastosowania.
Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ Spółka nie otrzymała ulg od leasingodawców

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.

2.2.2. Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 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.

Spółka 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 Spółka 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 wystandardyzowanych 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. Spółka nadal szacuje wpływ zmiany na jej sprawozdanie 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. Spółka nadal szacuje wpływ zmiany na jej sprawozdanie 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. Spółka nadal szacuje wpływ zmiany na jej sprawozdanie 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. Spółka 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. Spółka nadal szacuje wpływ zmiany na jej sprawozdanie finansowe.

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

2.3. Zasady rachunkowości

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Spółka prezentuje odrębnie sprawozdanie z wyniku w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzane jest metodą pośrednią. Spółka prezentuje odrębnie „Sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Spółka prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego.

Segmenty operacyjne

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

- przychody z najmu
- opłata za znak towarowy
- pozostałe – sprzedaż usług
- sprzedaż towarów i materiałów

W ramach segmentu „przychody z najmu” Spółka ujmuje przychody i koszty związane z wynajmowaniem powierzchni nieruchomości, którymi w głównej mierze są budynki fabryczne oraz nowo wybudowana hala logistyczna. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach wynajmu nieruchomości fabrycznych głównie spółkom zależnym, natomiast hala logistyczna jest wynajmowana podmiotom z poza Grupy.

W ramach segmentu „opłata za znak towarowy” Spółka prezentuje przychody otrzymane od spółek zależnych z tytułu używania znaku towarowego „Pekabex”.

Inwestycje w jednostkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych wykazywane są zgodnie z MSR 27 w cenie nabycia, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty ich wartości.

Transakcje w walutach obcych

Jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest walutą funkcjonalną Spółki dominującą.

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 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).

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

Spółka nie ujmuje w jednostkowym 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.

W Spółce nie występują koszty prac badawczych.

W Spółce nie są prowadzone są prace rozwojowe.

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.

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.

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.

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 gruntów nabyte do 2018 roku 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 Spółka 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 Spółki,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Spółka ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

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

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

Na dzień rozpoczęcia Spółka wycenia zobowiązanie z tytułu 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.

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

Spółka 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 Spółkę 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 Spółka 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:

- 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

Nieruchomość jest uznawana jako inwestycyjna ze względu na charakter uzyskiwanych przychodów z nieruchomości tj. przychody z czynszów i jest wyceniana w oparciu o model kosztu historycznego.

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

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.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	22-40 lat

Instrumenty finansowe

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

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

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

Spółka 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 Spółka wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Spółka 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.

Zobowiązania finansowe

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

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

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 Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta. Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka stosuje prospektywnie wymogi MSSF 9 dotyczące rachunkowości zabezpieczeń.

Spółka stosuje określone zasady rachunkowości dla instrumentów pochodnych stanowiących zabezpieczenie przepływów pieniężnych. Zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń wymaga spełnienia przez Spółkę warunków określonych w MSSF 9 dotyczących udokumentowania polityki zabezpieczeń, prawdopodobieństwa wystąpienia transakcji zabezpieczanej oraz efektywności zabezpieczenia.

Wszystkie pochodne instrumenty zabezpieczające wyceniane są w wartości godziwej. W części, w jakiej dany instrument zabezpieczający stanowi efektywne zabezpieczenie, zmiana wartości godziwej instrumentu ujmowana jest w pozostałych całkowitych dochodach i kumulowana w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Nieefektywną część zabezpieczenia ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym.

W momencie gdy pozycja zabezpieczana wpływa na wynik finansowy, skumulowane zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do wyniku finansowego. Reklasyfikacja prezentowana jest w sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów w pozycji „Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wyniku - kwoty przeniesione do wyniku finansowego”.

Jeżeli transakcja zabezpieczana skutkuje ujęciem niefinansowych aktywów lub zobowiązań, zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego i uwzględniane w wycenie wartości początkowej (cenie nabycia) pozycji zabezpieczanej. Przeniesienie prezentowane jest w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym w pozycji „Zabezpieczenie przepływów pieniężnych: przeniesienie do wartości początkowej aktywów lub zobowiązań”.

Jeżeli zaistniało prawdopodobieństwo, że planowana przyszła transakcja zabezpieczana nie zostanie zawarta, zyski i straty z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne niezwłocznie przenoszone są do wyniku finansowego. Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać wymogi w zakresie efektywności, Spółka przestaje stosować prospektywnie zasady rachunkowości zabezpieczeń w odniesieniu do tego powiązania. Skumulowane zyski lub straty rozpoznane uprzednio w związku z tym powiązaniem prezentowane są w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne do momentu wystąpienia planowanej przyszłej transakcji.

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.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Spółkę 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 Spółkę 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 oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

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 kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody - patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych),
 - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),
 - 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 prezentowane są osobno w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym.

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 prowadziła działalność w okresie 1989 – 1996. Spółka dokonała przeliczenia kapitałów ogólnym wskaźnikiem cen (patrz nota 11). Zwiększenie wartości kapitałów własnych z tytułu korekty hiperinflacji zostało zaprezentowane w pozycji „pozostałe kapitały własne”. (nota 11).

Płatności w formie akcji

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

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.

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

W przypadku instrumentów, które zostały zaliczone do wyceny prowizorycznej Spółka 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 części w jakiej akcje przyznawane są pracownikom spółek zależnych kwalifikowane są ujęte jako zwiększenie udziałów i kapitał.

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 Spółka zalicza odprawy emerytalne.

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

Spółka 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 Spółce pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia. Spółka 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 metodą indywidualną. 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 Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. 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,
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Spółka jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia jednostkowego 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 Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko 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 jednostkowego sprawozdania finansowego w notcie nr 21.

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Spółki, 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:

Spółka 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”.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym Spółki, 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: Spółka ujmuje 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;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Spółka 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 Spółki); oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka 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 Spółka 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.

Dobra lub usługi 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 Spółki do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

Spółka przeanalizowała zawarte umowy i uznała iż przychód powinien być rozpoznawany w okresie. Spółka osiąga przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych.

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. Spółka prezentuje w jednostkowym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

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 jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki 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 jednostkowego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

- **Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych**

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę 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 2 i 3.

- **Nieruchomości inwestycyjne**

W pozycji nieruchomości inwestycyjne prezentowane są nieruchomości, które podlegają wydierżawieniu na rzecz podmiotów trzecich. W przypadku budynków z częściowym przeznaczeniem na wynajem, wartość nieruchomości inwestycyjnej jest ustalana w proporcji do powierzchni użytkowej oddanej w dzierżawę.

- **Obligacje i pożyczki**

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji utraty wartości pożyczek i obligacji. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Zarząd ocenia, że utrata wartości nie nastąpiła.

- **Udziały w spółkach zależnych**

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

- **Rezerwy**

Rezerwy na świadczenia pracownicze - szacowane są przy zastosowaniu metod indywidualnych. Szacunkowi podlega rotacja, założenie wzrostu wynagrodzeń jak i okres wieku emerytalnego.

- **Aktywa na podatek odroczony**

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

- **Utrata wartości aktywów niefinansowych**

Zarząd Spółki 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 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 Spółki.

W 2022 roku Spółka nie dokonywała odpisu aktualizującego aktywów niefinansowych.

- **Wycena opcji w związku z umową inwestycyjną**

W związku z umową inwestycyjną zawartą dnia 10 grudnia 2020 roku z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie "Fundusz" zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie dotyczącą wspólnej inwestycji (opisana szczegółowo w notce nr 6) Zarząd wycenił na dzień bilansowy opcje zawarte w tej umowie i rozpoznał pochodny instrument finansowy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

W celu wyceny wartości opisanych uprawnień rozważono wpływ każdej z części instrumentu na ich łączną wartość. Wzięto pod uwagę zarówno stosunek przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z mechaniki instrumentu do wartości rynkowych aktywa bazowego, jak i warunki, którym te uprawnienia podlegają. Model wyceny został oparty o tzw. Model Blacka-Scholesa-Mertona, szeroko używany do wyceny instrumentów pochodnych. Do uzyskania wyników użyto odpowiednich numerycznych metod inżynierii finansowej, tzn. metody przybliżania rozwiązań równań różniczkowych, zwanej metoda różnic skończonych (ang. finite difference). Założono przy tym, że dynamika ceny aktywa bazowego opisywana jest przez proces stochastyczny będący geometrycznym ruchem Browna, tzn. jest rozwiązaniem stochastycznego równania różniczkowego.

Wartość rozpoznana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki (aktywa) oraz w sprawozdaniu z wyniku wyniosła 1 954 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2022 roku opcja została ponownie wyceniona. Wartość ujawniona w bilansie nie uległa zmianie.

3. Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekty błędu.

Dane uzupełniające do informacji finansowych

1. Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest częścią zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Spółki została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o świadczone usługi. Podział jest zgodny z przyjętą polityką rachunkowości. Zarząd Spółki wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- przychody z najmu
- opłata za znak towarowy
- pozostałe – sprzedaż usług
- pozostałe – sprzedaż towarów i materiałów

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Usługi		
Przychody z najmu	13 805	12 707
Opłata za znak towarowy	8 342	5 659
Pozostałe	18	222
Przychody ze sprzedaży usług	22 165	18 588
Towary i materiały		
Pozostałe	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Przychody ze sprzedaży	22 165	18 588

Przychody z najmu w roku 2022 stanowiły 62% przychodów ze sprzedaży ogółem, natomiast w 2021 stanowiły 68%. Spółka jako właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości fabrycznych wynajmuje lub dzierżawi nieruchomości lub ich części głównie spółkom z Grupy Kapitałowej Pekabex na potrzeby prowadzenia przez nie działalności gospodarczej. Od 2020 roku spółka wynajmuje również nowo wybudowaną halę logistyczną. Szerszy opis znajduje się w nocie nr 5.

Pekabex SA realizuje całość sprzedaży w Polsce.

Główni klienci (posiadający ponad 10% udział w przychodach) w poszczególnych latach:

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Pekabex Bet S.A.	19 991	16 266
Ogółem	19 991	16 266

2. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Spółkę obejmują komputerowe:

	Znaki towarowe	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2022	-		-	-	
Wartość bilansowa brutto	-	1 093	-	-	1 093
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(441)	-	-	(441)
Wartość bilansowa netto	-	652	-	-	652
Stan na 31.12.2021					
Wartość bilansowa brutto	-	259	-	368	627
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(259)	-	-	(259)
Wartość bilansowa netto	-	-	-	368	368

Spółka nie posiada składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. W trakcie 2022 roku nie wystąpiły istotne zmiany w wartości brutto oraz w wartości bilansowej netto.

W ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Spółka 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. Uprawionym 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. Uprawionym jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

Wartość ww. znaków towarowych została wyceniona w roku 2014 przez niezależnego doradcę na 52 628 tys. zł. Wartość znaku towarowego nie jest uwzględniana w sprawozdaniu finansowym Spółki.

W roku sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2022 wartości niematerialne i prawne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. W roku 2022 Spółka nie poniosła nakładów na prace badawcze i rozwojowe zwiększające wartości niematerialne i prawne. Spółka nie zawierała umów inwestycyjnych w 2022 roku, na mocy których byłaby zobowiązana nabyć w przyszłości wartości niematerialne.

3. 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	-	-	20 915	633	1 086	280	22 913
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	(15 868)	(574)	(993)	-	(17 435)
Wartość bilansowa netto	-	-	5 047	59	93	280	5 478
Stan na 31.12.2021							
Wartość bilansowa brutto	-	-	18 934	650	1 073	1 519	22 176
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	(14 530)	(542)	(973)	-	(16 045)
Wartość bilansowa netto	-	-	4 404	108	100	1 519	6 131

W 2022 roku w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości środków trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 5 478 tys. zł (2021 rok: 6 131 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021 roku	4 404	108	100	1 519	6 131
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 981	-	13	(1 240)	755
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-
Inne zmiany (rekasyfikacje, itp.)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(1 338)	(49)	(20)	-	(1 407)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022 roku	5 047	59	93	280	5 478
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2021 roku	4 993	146	56	544	5 739
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	602	11	73	975	1 662
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(1 191)	(49)	(30)	-	(1 270)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021 roku	4 404	108	100	1 519	6 131

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach 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	678	623
Koszty ogólnego zarządu	730	647
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 407	1 270

4. 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	Razem
Stan na 31.12.2022			
Wartość bilansowa brutto	2 220	-	2 220
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(869)	-	(869)
Wartość bilansowa netto	1 351	-	1 351
Stan na 31.12.2021			
Wartość bilansowa brutto	1 908	243	2 152
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(526)	(146)	(672)
Wartość bilansowa netto	1 383	97	1 480

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

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	400	254		654
Koszty finansowe (-)	(22)	(10)		(32)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	378	244	-	622
Stan na 31.12.2021				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	494	358	-	852
Koszty finansowe (-)	(22)	(10)	-	(32)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	473	347	-	820

W 2022 roku Spółka zawarła jedną umowę leasingu dotyczącą zakupu 3 serwerów do rozbudowy systemu informatycznego o wartości początkowej 311 tys. zł. Raty leasingu (okres 60 miesięcy) oprocentowane są stałą stopą procentową. Zabezpieczeniem spłaty rat z tytułu zawartej umowy leasingu jest weksel.

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 289 tys. zł, co stanowi około 46% całej wartości zobowiązań finansowych z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2022 roku. Zabezpieczeniem spłaty rat leasingu jest weksel.

Spółka nie ujmuje zobowiązań z tytułu leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość. Ponadto w wartości zobowiązań leasingowych nie ujmuje się warunkowych opłat leasingowych zależnych od czynników innych niż indeks lub stawka. Spółka nie ponosiła takich opłat w 2022 oraz w 2021 roku.

Całkowite wydatki z tytułu leasingu (bez odsetek zapłaconych) w 2022 roku wyniosły 510 tys. zł (532 tys. zł w 2021 roku).

5. Nieruchomości inwestycyjne

W 2022 roku Spółka nabyła za łączną cenę 2 522 tys. zł następujące nieruchomości oraz prawa do użytkowania nieruchomości:

- Nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Bielsku-Białej przy ulicy Ks. Józefa Londzina składająca się z działek o nr 486/28 i 1733/14 objętych KW nr BB1B/00063169/8 Sądu Rejonowego w Bielsku Białej
- Prawo użytkowania wieczystego do 2089 roku stanowiące własność Skarbu Państwa działek gruntu 486/46 i 486/47, w Bielsku-Białej przy ul. Ks. Józefa Londzina oraz prawo własności usytuowanej na działce 486/46, stanowiących odrębną nieruchomość, budowli w postaci zadaszonych boksów na kruszywo i piasek, węzła betoniarskiego objętych KW BB1B/00104063/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest do podmiotu zewnętrznego spoza Grupy Kapitałowej Pekabex.
- Udział wynoszący 1/3 części w prawie wieczystego użytkowania do 2089 roku, stanowiący własność Skarbu Państwa działek gruntu 486/39 i 486/41, w Bielsku-Białej przy ul. Ks. Józefa Londzina oraz udział wynoszący 1/3 w prawie własności usytuowanej na tych działkach, stanowiących odrębną nieruchomość, budowli w postaci drogi betonowej, które to prawo objęte jest KW BB1B/00104064/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest do podmiotu zewnętrznego spoza Grupy Kapitałowej Pekabex.
- Otrzymany w formie darowizny udział 1/2 części w prawie wieczystego użytkowania do 2089 roku stanowiący własność Skarbu Państwa, działki gruntu 486/42 w Bielsku-Białej przy ul. Ks. Józefa Londzina oraz taki sam udział w prawie własności budowli w postaci drogi betonowej, które to prawa objęte są KW nr BB1B/00063066/6.

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Wartość bilansowa netto na początek okresu	77 982	77 550
Nabycie nieruchomości / modernizacja	5 106	1 725
Zbycie nieruchomości (-)	-	-
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.)	-	-
Amortyzacja (-)	(1 290)	(1 293)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-
Odwroćenie odpisów aktualizujących	-	-
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	81 798	77 982
Wartość bilansowa brutto	91 465	86 360
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(9 667)	(8 378)
Wartość godziwa nieruchomości:	81 798	77 982
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	81 798	77 982
- poziom 3	81 798	77 982

Pozostałe zwiększenia dotyczyły modernizacji i nowych inwestycji przeprowadzanych w aktywach Grupy, w szczególności:

- 1 781 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z utwardzeniem placu składowego w zakładzie w Bielsku-Białej
- 900 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z budową hali 0 w Poznaniu

W roku 2022 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek które zmieniłyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Pozostałe nieruchomości wchodzące w skład nieruchomości inwestycyjnych:

- Nieruchomość gruntowa zabudowana będąca własnością Spółki, położonej w Poznaniu, obręb Strzeszyn, przy ulicy Szarych Szeregów 23, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/0005393/6 i PO1/00111461/4. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest w przeważającej części spółce Pekabex Bet S.A.
- Nieruchomość zabudowana, będąca własnością Spółki, położona w Poznaniu przy ul. Szarych Szeregów 43 i 45, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00335670/8 (działka 23/2, 25, 26, 27, obręb Strzeszyn, arkusz 18), w skład której wchodzi budynek hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest podmiotom zewnętrznym.
- Nieruchomość gruntowa zabudowana będąca własnością Spółki, położona w Bielsku-Białej, przy ulicy Ks. Józefa Londzina, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej prowadzi księgę wieczystą nr BB1B/00104061/1 i BB1B/00104064/2. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest w przeważającej części spółce Pekabex Bet S.A..

Przychody z czynszów oraz koszty utrzymania nieruchomości przedstawiały się następująco:

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Przychody z czynszów	13 805	12 707
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	4 560	4 552
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-
Bezpośrednie koszty operacyjne	4 560	4 552

6. Inwestycje w jednostki zależne oraz aktywa i zobowiązania finansowe

6.1. Inwestycje w jednostkach zależnych

Wartość wszystkich inwestycji w jednostki zależne przedstawia się na dzień bilansowy następująco:

Wyszczególnienie	Data aktu założycielskiego	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w okresie styczeń- grudzień 2022
Pekabex Bet SA	26-10-2009	100%	100%	3 000	-
Pekabex PREF SA	03-12-2015	100%	100%	36	-
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	17-06-2008	100%	100%	17 229	-
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	08-10-2014	100%	100%	4 704	-
Pekabex Inwestycje II S.A	26-05-2015	100%	100%	100	-
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. w likwidacji	22-03-2013	100%	100%	2 000	-
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. SKA	24-09-2013	100%	100%	50	-
Pekabex Casa Fiore sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje III sp. z o.o.)	14-05-2020	75%	75%	1 500	-
Pekabex Development sp. z o. o.	02-07-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Casa Baia sp. z o. o. (poprzednio Pekabex Inwestycje V sp. z o.o.)	06-07-2020	100%	100%	1 650	-
Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.	25-06-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Jasielska sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o.)	02-07-2020	100%	100%	1 320	-
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	18-06-2013	51%	51%	5	-
G+M GmbH	28-12-2020	76%	100%	43 017	-
Pekabex Katedralna sp. z o. o. (poprzednio Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o.)	16-12-2020	80%	80%	335	-
Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o. o. (poprzednio Pekabex Inwestycje X sp. z o. o.)	25-01-2020	100%	100%	620	615
Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.	08-01-2021	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XI sp. z o. o.	22-04-2021	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XII sp. z o. o.	22-04-2021	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XIV sp. z o. o.	08-06-2021	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XV sp. z o. o.	08-06-2021	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XVI sp. z o. o.	22-06-2021	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XVII sp. z o. o.	12-08-2022	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o. o.	12-08-2022	100%	100%	5	5
P.Homes Sp. z o.o.	22-06-2021	100%	100%	5	-
Falkenseer Gärten FEA GmbH	23-11-2021	100%	100%	5 947	5812
Rebuild Construction Automation sp. z o.o.	24-01-2022	50%	50%	3	3
Prefabcad Sp. o.o.	30-11-2021	52%	52%	1 010	1 010
Pozostałe	X	X	X	101	-
Opcje menadżerskie*	X	X	X	5 593	-
Bilansowa wartość inwestycji				88 275	7 450

* Wartość opcji menadżerskich została ujęta w kapitale spółki Pekabex Pref (1 925 tys. zł), Pekabex Bet (3 406 tys. zł) oraz Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji (262 tys. zł)

Wartość inwestycji zwiększyła się w związku z następującymi zmianami:

- podniesienie kapitału zakładowego w Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o. o. oraz Falkenseer Gärten FEA GmbH
- objęcie udziałów w spółce Rebuild Construction Automation sp. z o.o. oraz Prefabcad Sp. o.o., co opisano w notcie nr 1 dodatkowych informacji i objaśnień do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej
- z dniem 12 sierpnia 2022 roku, Emitent objął udziały w dwóch nowo utworzonych spółkach - 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.

W 2022 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek, które powodowałyby konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości inwestycji.

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

Po dniu bilansowym, z dniem 1 lutego 2023 roku Spółka 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.

Wartość wszystkich inwestycji w jednostki zależne przedstawiała się na dzień 31 grudnia 2021 następująco:

Wyszczególnienie	Data aktu założycielskiego	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w okresie styczeń- grudzień 2021
Pekabex Bet SA	26-10-2009	100%	100%	3 000	-
Pekabex PREF SA	03-12-2015	100%	100%	36	-
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	17-06-2008	100%	100%	17 229	-
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	08-10-2014	100%	100%	4 704	-
Pekabex Inwestycje II S.A	26-05-2015	100%	100%	100	-
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o.	22-03-2013	100%	100%	2 000	-
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. SKA	24-09-2013	100%	100%	50	-
Pekabex Casa Fiore sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje III sp. z o.o.)	14-05-2020	75%	75%	1 500	1 495
Pekabex Development sp. z o. o.	02-07-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Casa Baia sp. z o. o. (poprzednio Pekabex Inwestycje V sp. z o.o.)	06-07-2020	100%	100%	1 650	1 645
Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.	25-06-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Jasielska sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o.)	02-07-2020	100%	100%	1 320	1 315
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	18-06-2013	51%	51%	5	-
G+M GmbH	28-12-2020	76%	100%	43 017	270
Pekabex Katedralna sp. z o. o. (poprzednio Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o.)	16-12-2020	80%	80%	335	330
Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o. o. (poprzednio Pekabex Inwestycje X sp. z o. o.)	25-01-2020	100%	100%	5	5
Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.	08-01-2021	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XI sp. z o. o.	22-04-2021	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XII sp. z o. o.	22-04-2021	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XIV sp. z o. o.	08-06-2021	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XV sp. z o. o.	08-06-2021	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XVI sp. z o. o.	22-06-2021	100%	100%	5	5
P.Homes Sp. z o.o.	22-06-2021	100%	100%	5	5
Falkenseer Gärten FEA GmbH	23-11-2021	100%	100%	135	135
Pozostałe	X	X	X	101	-
Opcje menadżerskie	X	X	X	5 593	-
Bilansowa wartość inwestycji				80 825	5 230

6.2. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych na dzień 31 grudnia 2022 roku prezentowana w sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AZK),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (AWGW-W),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – obowiązkowo wyceniane w ten sposób zgodnie z MSSF 9 (AWGW-O),
- 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),
- Instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ),
- Aktywa poza zakresem MSSF 9

	AZK	IKWGP	AWGW-O	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2022					
Aktywa trwałe:					
Należności i pożyczki	86 470	-	-	-	86 470
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	3 841	-	3 841
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 121	-	-	1 170	5 291
Pożyczki	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	1 207	-	-	1 207
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 057	-	-	-	3 057
Kategoria aktywów finansowych razem	93 649	1 207	3 841	1 170	99 866

	AZK	IKWGP	AWGW-O	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2021					
Aktywa trwałe:					
Należności i pożyczki	61 143	-	-	-	61 143
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	1 954	-	1 954
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz Pożyczki	13 123	-	-	1 098	14 221
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	23 488	-	-	-	23 488
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	1 207	-	-	1 207
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 711	-	-	-	12 711
Kategoria aktywów finansowych razem	110 466	1 207	1 954	1 098	114 724

Wartość zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2022 roku prezentowana w sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (ZZK),
- Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (ZWGW-W)
- Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu zgodnie z MSSF 9 (ZWGW-O),
- Umowy gwarancji finansowych (UGF),
- Warunkowa zapłata w ramach połączenia przedsięwzięć (WZP)
- Instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające s(IZ)
- Zobowiązania poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF9)

	ZZK	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2022				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	62 857		-	62 857
Leasing	-		244	244
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11 885	-	804	12 689
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9 109	-	-	9 109
Leasing	-	-	378	378
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	83 850	-	1 426	85 276

	ZZK	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2021				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	65 271	-	-	65 271
Leasing	-	-	347	347
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6 218	-	875	7 093
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	32 629	-	-	32 629
Leasing finansowy	-	-	473	473
Pochodne instrumenty finansowe	-	87	-	87
Kategoria zobowiązań finansowych razem	104 118	87	1 695	105 899

6.3. Należności i pożyczki

Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej 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 Spółka, 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 notce nr 9.

	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe:		
Należności	-	-
Pożyczki	86 470	61 143
Należności i pożyczki długoterminowe	86 470	61 143
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 291	14 221
Pożyczki	-	23 488
Należności i pożyczki krótkoterminowe	5 291	37 709
Należności i pożyczki, w tym:	91 761	98 852
Należności	5 291	14 221
Pożyczki	86 470	84 632

Na dzień 31 grudnia 2022 roku spółka posiadała pożyczki udzielone wyłącznie spółkom z Grupy Kapitałowej o wartości bilansowej 86 470 tys. zł (2021 rok: 84 632 tys. zł), które oprocentowane są zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o WIBOR. Terminy spłaty pożyczek przypadają do 2027 roku. Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek przedstawia się następująco:

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	84 632	44 589
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	23 431	50 955
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	6 333	1 604
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(27 926)	(12 516)
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	86 470	84 632
Odpisy z tytułu utraty wartości	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	86 470	84 632

6.4. Zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej - pochodne instrumenty finansowe

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń i zgodnie z polityką ujęła na dzień bilansowy rezerwę z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych w sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów. Na dzień bilansowy Spółka posiadała jedną otwartą transakcję zamiany stopy procentowej Interest Rate Swap (IRS) zawartą 10 lutego 2021 roku z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A., polegającą na zabezpieczeniu stałej stopy procentowej kredytu inwestycyjnego w euro udzielonego przez PKO BP S.A. Przedmiotem transakcji jest zamiana zmiennej stopy procentowej kredytu na stałą stopę procentową. Stała stopa procentowa obowiązywać będzie w okresie od dnia 1 marca 2021 roku do dnia 8 grudnia 2027 roku. Transakcja została zawarta na całą kwotę kredytu, która pozostawała do spłaty na dzień 1 marca 2021 roku tj. na kwotę 4 881 tys. euro. Po zawarciu aneksu zwiększającego kredyt inwestycyjny o 2 500 tys. euro Spółka zwiększyła z dniem 20 lipca 2021 roku wartość transakcji zabezpieczającej.

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

Spółka nie zidentyfikowała powyżej wskazanych 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:

Pozostały czas do zapadalności	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 5 lat
Wartość nominalna (tys. EUR)	92	183	824	4 396
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%

Zysk z tytułu ustanowionych zabezpieczeń dla okresu sprawozdawczego, który został ujęty w innych całkowitych dochodach wyniósł na dzień bilansowy 1 473 tys. zł. Kwota przeklasyfikowana z kapitału z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych do sprawozdania z wyniku jako korekta z tytułu przeklasyfikowania wyniosła 20 tys. zł. Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (sprawozdania z wyniku), która zawiera korektę z tytułu przeklasyfikowania to koszty finansowe.

6.5. Pozostałe aktywa finansowe

	Aktywa krótkoterminowe		Aktywa długoterminowe	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności:				
Dłużne papiery wartościowe skarbowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe komercyjne	1 207	1 207	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe razem	-	1 207	-	-

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:

Aktywa finansowe wskazane w tabeli obejmują odsetki od obligacji komercyjnych nabytych przez Spółkę. Emisja obligacji została przeprowadzona przez spółkę Pekabex Inwestycje Sp. z o.o., a jej celem było częściowe sfinansowanie zakupu akcji przejmowanej spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. W wyniku odwrotnego połączenia spółek Pekabex Inwestycje Sp. z o.o. oraz Kokoszki Prefabrykacja S.A., gdzie przejmującym była spółka Kokoszki Prefabrykacja S.A., Spółka Kokoszki Prefabrykacja S.A. przejęła również zobowiązanie z tyt. obligacji. Na dzień bilansowy wartość tych obligacji wyniosła 1 207 tys. zł.

Spółka wycenia obligacje według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

6.6. Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych 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	8 889	12 603	22 857	25 157
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	219	20 025	40 000	40 114
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	9 109	32 629	62 857	65 271
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	9 109	32 629	62 857	65 271

W 2022 roku nastąpiły następujące zmiany w zakresie umów finansowych Spółki:

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.

6.7. Emisja i wykup papierów dłużnych

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

W dniu 26 kwietnia 2021 roku Zarząd Pekabex S.A. dokonał aktualizacji ustanowionego przez Grupę programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 80 000 tys. zł w każdym momencie trwania programu (dalej „Program”) oraz zawarł aneks nr 1 do umowy programowej z bankiem obsługującym Program, tj. z bankiem Pekao S.A., mający na celu m.in. uwzględnienie stosownych zmian w przepisach prawa, które weszły w życie w trakcie obowiązywania Programu, tj. od 17 maja 2018 roku. Zmieniony Program umożliwia dokonywanie przez Spółkę wielokrotnych emisji obligacji, zgodnie z następującymi założeniami:

- łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu nie przekroczy 80 000 tys. zł (przy czym na moment publikacji raportu wyemitowane i niewykupione pozostawało 20 000 obligacji serii A Spółki, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 000 tys. zł);
- obligacje każdej serii zaoferowane zostaną w ramach oferty publicznej zgodnie z art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane w art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku albo w ramach oferty niepublicznej zgodnie z art. 33 pkt 2) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach;
- obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej i uprawniali ich posiadacze wyłącznie do świadczeń pieniężnych;
- obligacje będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone, na okaziciela, podlegające rejestracji bezpośrednio w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. albo w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie przeniesione do depozytu prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- okres zapadalności obligacji każdej serii nie przekroczy pięciu lat, z zastrzeżeniem ewentualnej możliwości ich wcześniejszego wykupu na zasadach określonych w warunkach emisji danej serii;
- obligacje mogą podlegać wprowadzeniu do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst.

W dniu 11 czerwca 2021 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. wyemitowała, na mocy uchwały Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 9 czerwca 2021 roku, 40 000 obligacji serii B, o łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. zł.

Podsumowanie informacji o obligacjach serii B:

- data wykupu: 11 czerwca 2025 roku
- oprocentowanie: zmienne, WIBOR 6M, marża 2,65%
- liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 40 000
- średnia stopa redukcji: nie dotyczy (średnia redukcja w wysokości 47% dokonana została na etapie budowania księgi popytu, w wyniku ustalenia tzw. marży odciążenia dla emisji oraz dokonania wstępnej alokacji)
- liczba podmiotów, które złożyły zapisy na papiery wartościowe objęte subskrypcją: 35 (uwzględniając subfundusze)
- liczba podmiotów, którym przydzielono papiery wartościowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 35 (uwzględniając subfundusze)

Obligacje serii B zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu (Catalyst) prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

6.8. Pozostałe zabezpieczenia spłaty zobowiązań

Spółka jest stroną umów leasingowych. Zaciągnięte przez Spółkę zobowiązania z tytułu leasingów objęte są zabezpieczeniem spłaty w postaci weksla – do wysokości zobowiązania leasingowego. Wartość zadłużenia z tytułu leasingów na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosła 622 tys. zł (2021 rok: 820 tys. zł). Pozostałe nałożone na Spółkę wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres leasingu mają charakter niefinansowy.

6.9. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

Wartość godziwa aktywów finansowych odpowiada ich wartości bilansowej. Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług nie różni się istotnie od ich wartości godziwej.

Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek które zmieniałyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych.

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą wg klasy instrumentu finansowego przedstawia się następująco:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Pożyczki	86 470	86 470	84 632	84 632
Należności z tytułu dostaw i usług	4 121	4 121	13 123	13 123
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Papiery dłużne	1 207	1 207	1 207	1 207
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 057	3 057	12 711	12 711
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	31 746	31 746	70 742	70 742
Dłużne papiery wartościowe	40 219	40 219	40 114	40 114
Leasing finansowy	622	622	820	820
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	11 885	11 885	6 218	6 218

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka posiada aktywa finansowe w postaci odsetek od wartości obligacji wyemitowanych przez spółki z Grupy w wysokości 1 207 tys. zł.

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

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

W Spółce nie występują aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie.

7. 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe:

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	914	498
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 939	9 860
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(9 025)	(9 361)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(973)	282
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	(480)	55
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(10 479)	(9 025)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 237	914
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 716	9 939

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżecie Spółki. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że osiągnięte wystarczający dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów różnic przejściowych:

	Saldo na początek okresu	Wynik	Pozostałe dochody całkowite	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2022				
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług	415	275	-	689
Zobowiązania:				
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	35	38	-	74
Rezerwy na świadczenia pracownicze	3	95	-	98
Pozostałe rezerwy	11	(11)	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	268	14	(6)	276
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	182	(82)	-	101
Inne zobowiązania	-	-	-	-
Razem	914	329	(6)	1 237

	Saldo na początek okresu	Wynik	Pozostałe dochody całkowite	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2021				
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług	251	164	-	415
Zobowiązania:				
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	10	25	-	35
Rezerwy na świadczenia pracownicze	3	-	-	3
Pozostałe rezerwy	11	-	-	11
Pochodne instrumenty finansowe	106	19	143	268
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	118	64	-	182
Inne zobowiązania	-	-	-	-
Razem	498	273	143	914

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów różnic przejściowych przedstawia się następująco:

	Saldo na początek okresu	Wynik	Pozostałe d. całkowite	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2022				
Aktywa:				
Rzeczowe aktywa trwałe	133	200	-	333
Nieruchomości inwestycyjne	8 630	(265)	-	8 365
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-
Inne aktywa	844	1 158	-	2 002
Zobowiązania:				
Pochodne instrumenty finansowe	145	17	474	637
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	186	193	-	379
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	-	-	-
Razem	9 939	1 303	474	11 716
Stan na 31.12.2021				
Aktywa:				
Rzeczowe aktywa trwałe	301	(167)	-	133
Nieruchomości inwestycyjne	8 427	203	-	8 630
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-
Inne aktywa	736	108	-	-
Zobowiązania:				
Pochodne instrumenty finansowe	14	42	89	145
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8	178	-	186
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	374	(374)	-	-
Inne zobowiązania	-	-	-	-
Razem	9 860	(9)	89	9 939

8. Zapasy

W latach 2022 i 2021 Spółka nie posiadała zapasów.

9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane w ramach klasy należności i pożyczek przedstawiają się następująco:

	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa finansowe (MSSF9):		
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług netto	4 121	13 123
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	-	-
Należności finansowe	4 121	13 123
Aktywa niefinansowe (poza MSSF9):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	-	-
Przedpłaty i zaliczki	-	-
Pozostałe należności niefinansowe	1 169	1 098
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	1 170	1 098
Należności krótkoterminowe razem	5 291	14 221

Spółka oszacowała oczekiwane straty kredytowe zgodnie z MSSF 9. Potencjalna strata prezentowała nieistotny poziom, w związku z tym jej wpływu nie ujęto w bilansie.

Analiza bieżących i zaległych krótkoterminowych należności finansowych przedstawia się następująco:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:	3 827	294		
Należności z tytułu dostaw i usług	3 827	294	7 764	5 359
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług netto	3 827	294	7 764	5 359
Pozostałe należności finansowe	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Należności finansowe	3 827	294	7 764	5 359

Analiza wiekowa zaległych krótkoterminowych należności finansowych przedstawia się następująco:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	117	-	1 783	-
od 1 do 6 miesięcy	166	-	3 576	-
od 6 do 12 miesięcy	12	-	-	-
powyżej roku	-	-	-	-
Zaległe należności finansowe	294	-	5 359	-

Należności ujęte powyżej są wierzytelnościami głównie od spółek powiązanych.

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2022	31.12.2021
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w zł	846	166
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	602	535
Środki pieniężne w kasie	9	9
Depozyty krótkoterminowe	1 600	12 000
Inne	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	3 057	12 711

11. Kapitał własny

11.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 24 827 tys. zł (2021 rok: 24 827 tys. zł,) i dzielił się na 24 826 512 akcje 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.

Zmiany liczby akcji w okresie objętym sprawozdaniem finansowym wynikają z następujących transakcji z właścicielami (akcje wyemitowane i opłacone):

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Liczba akcji na początek okresu	24 826 512	24 826 512
Emisja 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

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

11.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W 2015 roku Spółka 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 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.

11.3. Pozostałe kapitały

Spółka 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. W pozostałych kapitałach ujęte są wyniki z prowadzonej działalności oraz wpływ hiperinflacji.

11.1. Podział zysku

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 proponuje przeznaczyć zysk netto 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.

12. Świadczenia pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych przedstawiały się następująco:

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Koszty wynagrodzeń	2 663	2 291
Koszty ubezpieczeń społecznych	144	139
Koszty świadczeń pracowniczych razem	2 807	2 430

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych:

	31.12.2022	31.12.2021
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	286	164
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	76	28
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	361	192

13. Pozostałe rezerwy

Wartość pozostałych rezerw ujętych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wyniosła 0 zł na koniec 2022 roku oraz 57 tys. zł na koniec 2021 roku.

W 2022 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych, na które zasadne byłoby tworzenie rezerwy.

14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

W prezentowanych okresach Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych.

Zobowiązania krótkoterminowe:

	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	11 885	6 218
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania finansowe	11 885	6 218
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9)		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	804	875
Inne zobowiązania niefinansowe	-	-
Zobowiązania niefinansowe	804	875
Zobowiązania krótkoterminowe razem	12 689	7 093

15. Rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:	krótkoterminowe		długoterminowe	
Czynsze najmu	-	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	299	150	342	381
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	299	150	342	381
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Przychody przyszłych okresów	1	29	-	-
Inne rozliczenia	-	-	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1	29	-	-

Inne krótkoterminowe koszty opłacone z góry w 2022 roku dotyczą głównie zawartych i opłaconych z góry ubezpieczeń oraz innych kosztów płatnych z góry, w tym prenumeraty, licencje, certyfikaty.

16. Przychody i koszty operacyjne

16.1. Koszty według rodzaju

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Amortyzacja	2 879	2 563
Świadczenia pracownicze	3 307	2 430
Zużycie materiałów i energii	186	95
Usługi obce	2 056	1 651
Podatki i opłaty	2 016	2 502
Pozostałe koszty rodzajowe	468	383
Koszty według rodzaju razem	10 913	9 624
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(58)	1
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	10 854	9 625

16.2. 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	45	-
Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych	-	-
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	-	-
Otrzymane kary i odszkodowania	69	18
Sprzedaż praw majątkowych	-	-
Przychody z tyt. poręczeń udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej	2 054	1 974
Inne przychody	44	-
Pozostałe przychody operacyjne razem	2 212	1 991

16.3. 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	-	313
Zapłacone kary i odszkodowania	1	1
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	4	-
Inne koszty	210	567
Pozostałe koszty operacyjne razem	215	881

W 2022 roku oraz w 2021 roku w innych kosztach Spółka prezentuje głównie obciążenia z tyt. uszkodzenia infrastruktury dostawcy oraz koszty z tytułu uzyskanych poręczeń.

17. Przychody i koszty finansowe

17.1. 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)	-	-
Pożyczki i należności	6 335	1 604
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	6 335	1 604
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik		
Instrumenty pochodne handlowe	92	147
Wycena opcji z tytułu umowy inwestycyjnej	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:	92	147
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-
Pożyczki i należności	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	71
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	-	71
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	7 383	10 929
Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość należności i pożyczek	-	-
Inne przychody finansowe	10	-
Przychody finansowe razem	13 820	12 751

Główny wpływ na przychody finansowe w 2022 roku miała dywidenda w wysokości 5 000 tys. zł od spółki zależnej Pekabex Pref S.A., dywidenda 1 700 tys. zł od spółki Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o. oraz dywidenda od spółki zależnej CNP Sp. z o.o. w wysokości 625 tys. zł. W 2021 roku Spółka uzyskała dywidendę od spółki zależnej Pekabex Inwestycje VIII w wysokości 5 929 tys. zł oraz od Pekabex Pref S.A. w wysokości 5 000 tys. zł.

Przychody finansowe stanowiły także naliczone odsetki od udzielonych pożyczek w wysokości 6 335 tys. zł. w 2022 roku (w 2021: 1 604 tys. zł).

17.2. 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 finansowego	48	21
Kredyty w rachunku kredytowym	861	982
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
Dłużne papiery wartościowe	3 560	1 257
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12	1
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	4 481	2 261
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	-	-
Instrumenty pochodne handlowe	72	102
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	72	102
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-
Pożyczki i należności	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	544	-
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	544	-
Inne koszty finansowe	-	-
Koszty finansowe razem	5 097	2 363

Odписы aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Spółkę jako pozostałe koszty operacyjne.

18. 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	1 826	2 107
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	-	-
Podatek bieżący	1 826	2 107
Podatek odroczony:		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	973	(282)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony	973	(282)
Podatek dochodowy razem	2 799	1 825

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w jednostkowym 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	22 030	20 461
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki	4 186	3 888
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(1 403)	(2 077)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	16	14
Podatek dochodowy	2 799	1 825
Zastosowana średnia stawka podatkowa	13%	9%

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych). Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględniła między innymi postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu przez podmioty sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzula GAAR ma zastosowanie w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wymaga istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych. Powyższe regulacje prawne powodują, że w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych i przypadku odmiennej oceny zdarzeń przez organ podatkowy, kwoty ujawnione i prezentowane w sprawozdaniach finansowych dotyczące zobowiązań podatkowych, aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego mogą się w przyszłości zmienić. Ujęte w sprawozdaniu finansowym zobowiązania podatkowe, aktywo oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego zostały ustalone w oparciu o najlepszą dostępną wiedzę co do treści ekonomicznej zdarzeń i przepisów podatkowych.

19. Zysk na akcję

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

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Spółka stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego tzn. występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty).

Średnia ważona liczba akcji została obliczona w oparciu o:

Liczba akcji na 31.12.2021	24 826 512
Liczba akcji na 31.12.2022	24 826 512
dzień bilansowy	31.12.2022
Liczba akcji średnio ważona	24 826 512

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.

	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	19 231	18 636
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)	0,77	0,75
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)	0,77	0,75
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	19 231	18 636
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)	0,77	0,75
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)	0,77	0,75

20. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

20.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Kluczowy personel kierowniczy Spółki to osoby wchodzące w skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym jednostkowym 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	2 309	2 059
Pozostałe świadczenia	5	5
Świadczenia razem	2 404	2 064

*Dodatkowo, w 2022 oraz w 2021 roku, Przemysław Borek, Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczyli usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zaprezentowane zostały w nocie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycjach „Zakupy od Kluczowego personelu kierowniczego”

Spółka nie otrzymała i nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu pożyczek w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym. W 2022 roku Spółka nie dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo zobowiązań z tego tytułu wynosi 0 zł. W 2022 roku Spółka nie dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo należności z tego tytułu wynosiło 0 zł.

Jako podmioty kontrolowane przez kluczowy personel kierowniczy Spółka traktuje podmioty, których bezpośrednim większościowym właścicielem jest kluczowy personel.

20.2. Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje z jednostkami zależnymi i podmiotami powiązanymi zostały zawarte na zasadach rynkowych. W okresie objętym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty przychodów ze sprzedaży oraz należności od jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Sprzedaż do:				
Jednostek zależnych	17 452	20 756	611	11 721
Pozostałych podmiotów powiązanych		-		-
Razem	17 452	20 756	611	11 721

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Zakup od:				
Jednostek zależnych	1 974	3 965	2 171	2 198
Pozostałych podmiotów powiązanych	245	343	31	22
Razem	2 219	4 308	2 202	2 220

Spółka nie otrzymała od jednostek zależnych oraz pozostałych podmiotów powiązanych żadnych pożyczek w okresie objętym sprawozdaniem finansowym. Spółka udzieliła pożyczek jednostkom zależnym.

	31.12.2022		31.12.2021	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone:				
Jednostkom zależnym	23 431	86 470	40 538	61 143
Razem	23 431	86 470	40 538	61 143

21. Zobowiązania warunkowe oraz umowy gwarancji finansowych

Spółka na dzień 31 grudnia 2022 roku jest stroną umów poręczenia (dalej gwarancje finansowe).

Informacje związane z poręczeniami udzielonymi przez Emitenta spółkom z Grupy z tytułu udzielonych kredytów szczegółowo zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy 9.7 oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności – raporcie zintegrowanym.

Za udzielone umowy poręczeń i gwarancji finansowych Spółka pobiera opłaty, które rozliczane są w okresach rocznych, ujmowane w księgach w okresie sprawozdawczym, w którym występowało zobowiązanie poręczane.

Wartość opłaty rocznej za rok zakończony 31 grudnia 2022 wyniosła 2 054 tys. zł, natomiast za rok 2021 wyniosła 1 974 tys. zł. Wartość ta nie została zdyskontowana i nie jest ujmowana w bilansie w momencie podpisania umowy.

Na podstawie zawartych umów Spółka oszacowała nominalną wartość niezdyktowaną opłat z tytułu poręczeń i gwarancji finansowych w okresie 5 lat od dnia bilansowego w wysokości 8 605 tys. zł.

Wartość zobowiązań poręczanych na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawia się następująco (dane w tys. zł)

Lp.	Udzielone poręczenie	Zobowiązanie	Termin obowiązywania	Wartość poręczenia	Wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystania linii gwarancyjnej*
1	Kokoszki Prefabrykacja SA	kredytowe	2028-12-31	30 000	12 783	-
2	Kokoszki Prefabrykacja SA	kredytowe	2032-03-14	67 540	46 350	-
3	Kokoszki Prefabrykacja SA	kredytowe	2032-03-14	7 700	6 338	-
4	Kokoszki Prefabrykacja SA	handlowe	2025-12-31	550	-	-
5	Kokoszki Prefabrykacja SA	handlowe	2021-12-31	500	-	-
6	Pekabex BET SA	kredytowe	2034-12-14	165 000	-	54 869
7	Pekabex BET SA	kredytowe	2034-12-14	180 000	-	47
8	Pekabex BET SA	kredytowe	2027-03-06	200 000	10 329	96 646
9	Pekabex BET SA	kredytowe	2035-11-25	240 000	3 385	83 400
10	Pekabex BET SA	handlowe	2024-01-08	***684	-	-
11	Pekabex BET SA	handlowe	2029-03-12	1 463	-	-
12	Pekabex BET SA	handlowe	2026-07-01	****881	-	-
13	Pekabex BET SA	handlowe	2023-12-08	2 227	-	-
	Pekabex BET SA	ubezpieczeniowe	bezterminowa	6 000	-	242
	Pekabex BET SA Filial	handlowe	2024-03-11	1 463	-	-
	Pekabex BET SA Filial	handlowe	2027-09-25	****1 418	-	-
	Pekabex Inwestycje II S.A.	kredytowe	2030-11-09	11 880	7 504	-
	Pekabex Inwestycje II S.A.	kredytowe	2025-12-18	45 000	-	-
	Pekabex Inwestycje II S.A.	kredytowe	2029-03-31	11 000	6 834	-
	Pekabex Inwestycje II S.A.	kredytowe	2031-08-10	11 000	3 063	-
	Pekabex Inwestycje VIII	handlowe	bezterminowa**	5 000	-	-
	Pekabex Inwestycje VIII	kredytowe	2024-12-31	9 660	-	-
	Pekabex Inwestycje VIII	kredytowe	2025-07-31	26 400	-	-

* Zobowiązanie pozabilansowe

** Zgodnie z warunkami umowy inwestycyjnej

*** wartość wyrażona w DKK

**** wartość wyrażona w SEK

Wartość zobowiązań poręczanych na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawia się następująco (dane w tys. zł)

Lp.	Udzielone poręczenie	Zobowiązanie	Termin obowiązywania	Wartość poręczenia	Wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystania linii gwarancyjnej*
1	Kokoszki Prefabrykacja SA	kredytowe	2028-12-31	30 000	15 652	-
2	Kokoszki Prefabrykacja SA	kredytowe	2032-03-14	67 540	53 865	-
3	Kokoszki Prefabrykacja SA	kredytowe	2032-03-14	7 700	5 681	-
4	Kokoszki Prefabrykacja SA	kredytowe	2020-12-31	***5 170	-	-
5	Kokoszki Prefabrykacja SA	handlowe	2025-12-31	550	-	-
6	Kokoszki Prefabrykacja SA	handlowe	2021-12-31	500	-	-
7	Kokoszki Prefabrykacja SA	handlowe	2022-04-30	300	-	-
8	Pekabex BET SA	kredytowe	2034-12-14	96 800	-	*****44 983
9	Pekabex BET SA	kredytowe	2033-11-30	180 000	-	42 721
10	Pekabex BET SA	kredytowe	2027-03-06	140 000	-	100 821
11	Pekabex BET SA	kredytowe	2035-11-25	240 000	7 280	-
12	Pekabex BET SA	handlowe	2022-07-24	971	-	-
13	Pekabex BET SA	handlowe	2029-03-12	1 463	-	-
14	Pekabex BET SA	handlowe	2022-03-31	400	-	-
15	Pekabex BET SA	handlowe	2026-07-01	****881	-	-
16	Pekabex BET SA	handlowe	2022-03-06	****989	-	-
17	Pekabex BET SA	ubezpieczeniowe	2026-12-18	15 500	-	4 503
18	Pekabex BET SA	ubezpieczeniowe	bezterminowa	6 000	-	82
19	Pekabex BET SA	ubezpieczeniowe	2024-10-17	3 000	-	631
20	Pekabex BET SA Filial	handlowe	2024-03-11	1 463	-	-
21	Pekabex BET SA Filial	handlowe	2027-09-25	****2 670	-	-
22	Pekabex BET SA Filial	handlowe	2022-03-06	****1 978	-	-
23	Pekabex BET SA Filial	handlowe	2022-09-25	****2 836	-	-
24	Pekabex Inwestycje II S.A.	kredytowe	2030-11-09	11 880	9 132	-
25	Pekabex Inwestycje II S.A.	kredytowe	2025-12-18	45 000	6 954	-
26	Pekabex Inwestycje II S.A.	kredytowe	2029-03-31	11 000	8 501	-
27	Pekabex Inwestycje II S.A.	kredytowe	2031-08-10	11 000	-	-
28	Pekabex Inwestycje VIII	handlowe	bezterminowa**	5 000	-	-
29	Pekabex Inwestycje VIII	kredytowe	2024-12-31	9 660	-	-
30	Pekabex Inwestycje VIII	kredytowe	2025-07-31	26 400	2 308	-

* Zobowiązanie pozabilansowe

** Zgodnie z warunkami umowy inwestycyjnej

*** wartość wyrażona w EUR

**** wartość wyrażona w SEK

***** w tym 368 tys. zł wartość akredytywy

Ponadto, Spółka wystawiła weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosła 622 tys. zł (820 tys. zł na dzień 31 grudnia 2021 roku) oraz zawarła dwie umowy wsparcia dotyczące kredytów deweloperskich:

- dla umowy kredytu inwestorskiego i obrotowego odnawialnego pomiędzy Pekabex Casa Baia sp. z o.o. oraz PKO BP - umowa wsparcia w kwocie 10,00% wynagrodzenia generalnego wykonawcy wynikającego z umowy z generalnym wykonawcą
- dla umowy kredytu budowlanego i obrotowego odnawialnego VAT pomiędzy Pekabex Jasielska sp. z o.o. oraz mBank - umowa wsparcia projektu zawierająca m.in. zobowiązanie do pokrycia przez Emitenta przekroczeń budżetu projektu do kwoty 1 373 tys. zł.

Na dzień bilansowy wartość zobowiązania spółek z tyt. obu powyższych umów wyniosła 0 zł.

22. Ryzyka dotyczące instrumentów finansowych

22.1. Ryzyko walutowe

Walutą funkcjonalną dla Spółki jest złoty. Aktywa w walutach obcych, przeliczone na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):	Wartość po przeliczeniu na
	EUR	PLN
Stan na 31.12.2022		
Aktywa finansowe (+)	128	602
Zobowiązania finansowe (-)	(5 586)	(26 198)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(5 458)	(25 596)
Stan na 31.12.2021		
Aktywa finansowe (+)	116	535
Zobowiązania finansowe (-)	(6 593)	(30 326)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(6 477)	(29 791)

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Spółki oraz wahań kursu EUR do PLN. Główny wpływ na ryzyko walutowe ma kredyt zaciągnięty w walucie EUR, którego stan na koniec 2022 roku wynosi 5 586 tys. EUR (6 593 tys. EUR na koniec 2021 roku). Analiza wrażliwości zakłada wzrost lub spadek kursów EUR/PLN o 10% w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe.

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:		
		EUR	USD	Razem
Stan na 31.12.2022				
Wzrost kursu walutowego	10%	2 680		2 680
Spadek kursu walutowego	-10%	(2 680)		(2 680)
Stan na 31.12.2021				
Wzrost kursu walutowego	10%	(2 979)	-	(2 979)
Spadek kursu walutowego	-10%	2 979	-	2 979

22.2. Ryzyko zmiany stopy procentowej

W 2022 roku Spółka stosowała zabezpieczenie stopy procentowej dla zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii A (obligacje wykupione w czerwcu 2022 roku), dla kredytu inwestycyjnego w euro, co zostało opisane w nocie 6.4 oraz dla niektórych umów leasingu.

Ponadto Spółka posiada zobowiązania z tytułu emisji obligacji korporacyjnych serii B w wysokości 40 000 tys. zł, zobowiązania finansowe z tytułu pozostałych umów leasingu oraz zobowiązanie z tytułu kredytu bankowego dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym dla tej części zobowiązań finansowych występuje ryzyko wzrostu wysokości tych stóp.

Niezależnie od obecnej sytuacji Spółka monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Poniżej zaprezentowano analizę wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stóp procentowych o 100 p.b. dla zobowiązań finansowych o oprocentowaniu zmiennym. W tabeli przedstawiony został wpływ wzrostu lub spadku stóp procentowych na wynik finansowy, przy czym wartości ujemne reprezentują spadek zysku brutto, a wartości dodatnie wzrost zysku brutto.

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy*:	
		31.12.2022	31.12.2021
Wzrost stopy procentowej	1%	(461)	(474)
	5%	2 305	-
Spadek stopy procentowej	-1%	461	474
	-5%	(2 305)	-

*nie obejmuje zobowiązań finansowych zabezpieczonych transakcjami IRS

22.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza, że kontrahent nie dopełni zobowiązań, co narazi Spółkę na straty finansowe. Spółka stosuje zasadę dokonywania transakcji sprzedaży z kontrahentami o sprawdzonej wiarygodności kredytowej, a stany należności są na bieżąco monitorowane.

Pożyczki nie były udzielane do podmiotów z poza Grupy Kapitałowej, stąd ryzyko kredytowe nie jest dla Spółki znaczące.

Aktywa i zobowiązania finansowe narażone na ryzyko kredytowe prezentuje się następująco:

	31.12.2022	31.12.2021
Pożyczki*	86 470	84 632
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	5 291	14 221
Papiery dłużne*	1 207	1 207
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 057	12 711
Zobowiązania warunkowe handlowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń*	12 502	11 722
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	108 527	124 493

*dotyczy tylko spółek z Grupy Kapitałowej

22.4. Ryzyko płynności

Spółka nie jest obecnie narażona na istotne ryzyko utraty płynności. Spółka posiada znaczne aktywa w postaci pożyczek udzielonych spółkom w Grupie Kapitałowej, które są i będą spłacane po zakończeniu finansowanych inwestycji. Spółka na bieżąco monitoruje prognozowany poziom środków płynnych i w wypadku zwiększonych potrzeb może odpowiednio zareagować.

23. Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne narażone na ryzyko płynności

	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	4 869	4 869	13 065	10 699	-	33 502
Dłużne papiery wartościowe	1 996	1 996	49 982	-	-	53 975
Leasing finansowy	211	211	265	-	-	686
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	12 689	-	-	-	-	12 689
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	19 764	7 076	63 311	10 699	-	100 851
Stan na 31.12.2021						
Kredyty w rachunku kredytowym	10 404	2 819	10 958	10 533	5 107	39 821
Dłużne papiery wartościowe	21 194	1 037	4 149	43 112	-	69 492
Leasing finansowy	258	258	368	-	-	884
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	7 093	-	-	-	-	7 093
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	38 949	4 114	15 474	53 645	5 107	117 290

24. Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zachowania zdolności do kontynuowania działalności z uwzględnieniem możliwości realizacji planowanych inwestycji, oraz stopy zwrotu dla akcjonariuszy jak również korzyści dla pozostałych potencjalnych beneficjentów.

	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał:		
Kapitał własny	180 485	164 746
Pozostałe finansowanie:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	71 965	97 900
Leasing finansowy	622	820
Źródła finansowania ogółem	253 072	263 466
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,71	0,63
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13 307	10 073
Amortyzacja	2 879	2 563
EBITDA	16 186	12 636
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	71 965	97 900
Leasing finansowy	622	820
Pochodne instrumenty finansowe	-	87
Dług	72 587	98 806
Wskaźnik długu do EBITDA	4,48	7,82

Spadek wartości wskaźnika długu do EBITDA spowodowany jest głównie spadkiem zadłużenia finansowego Spółki; w 2022 roku Spółka wykupiła obligacje korporacyjne serii A o wartości 20 000 tys. zł.

25. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

	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. Znacznici 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.

26. Wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

	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 nocie 26 sprawozdania skonsolidowanego w pozycji „Zakup od kluczowego personelu kierowniczego –usługi świadczone osobiście”

	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	-

27. Zatrudnienie

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Pracownicy umysłowi	1	1
Pracownicy fizyczni	1	1
Razem	2	2

28. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	143	57
Przegląd sprawozdań finansowych	115	48
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi (ocena sprawozdania o wynagrodzeniach)	10	3
Razem	268	108

29. Zdarzenia po dacie bilansowej

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.

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. Sądzińskiej 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.

30. Zatwierdzenie do publikacji

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

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	

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