



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

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2023**

Spis treści

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	6
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (ZŁ)	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM C.D.	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)	11
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
INFORMACJE OGÓLNE	12
1. Segmenty operacyjne	43
2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	46
3. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	46
4. Wartość firmy	47
5. Wartości niematerialne	47
6. Rzeczowe aktywa trwałe	49
7. Prawa do użytkowania	51
8. Nieruchomości inwestycyjne	52
9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe	53
10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczone oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody	82
11. Zapasy	85
12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	87
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	88
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	88
15. Kapitał własny	89
16. Świadczenia pracownicze	91
17. Pozostałe rezerwy	92
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	93
19. Rozliczenia międzyokresowe	94
20. Umowy o usługę budowlaną	95
21. Przychody i koszty operacyjne	96
22. Przychody i koszty finansowe	97
23. Podatek dochodowy	99
24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	100
25. Przepływy pieniężne	100
26. Transakcje z podmiotami powiązanymi	101
27. Aktywa, zobowiązania warunkowe oraz sprawy sporne	104
28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	105
29. Zarządzanie kapitałem	112
30. Zdarzenia po dniu bilansowym	113
31. Pozostałe informacje	113
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	117

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

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
	PLN		EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	1 566 237	1 677 945	345 872	357 902
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	110 385	98 031	24 376	20 910
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	81 801	82 173	18 064	17 527
Zysk (strata) netto	68 707	67 255	15 173	14 345
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu Dominującego	69 072	66 120	15 253	14 103
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,78	2,66	0,61	0,57
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,78	2,66	0,61	0,57
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5284	4,6883
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 133	80 995	4 888	17 276
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(29 043)	(20 259)	(6 414)	(4 321)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	95 129	(55 894)	21 007	(11 922)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	88 219	4 842	19 481	1 033
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,5284	4,6883
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	1 520 940	1 324 910	349 802	282 503
Zobowiązania długoterminowe	191 468	200 604	44 036	42 774
Zobowiązania krótkoterminowe	807 544	641 811	185 728	136 850
Kapitał własny	521 928	482 495	120 039	102 879
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	499 463	452 724	114 872	96 532
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3480	4,6899

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Noty	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartość firmy	4	25 239	25 239
Wartości niematerialne	5	8 739	5 563
Rzeczowe aktywa trwałe	6	401 745	391 875
Nieruchomości inwestycyjne	8	24 618	25 030
Inwestycje w jednostkach zależnych		28	447
Należności	9	373	1 514
Pożyczki	9	35 113	-
Pochodne instrumenty finansowe	9	3 521	8 487
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9	4 400	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	2 524	2 563
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	-	-
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>506 300</b>	<b>460 718</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	11	338 896	265 907
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	20	117 449	113 668
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	324 104	354 458
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 967	2 376
Pożyczki	9	11 518	-
Pochodne instrumenty finansowe	9	3 100	792
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	8 891	7 495
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	207 715	119 496
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>1 014 640</b>	<b>864 192</b>
<b>Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 014 640</b>	<b>864 192</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 520 940</b>	<b>1 324 910</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	noty	31.12.2023	31.12.2022
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	15	24 826	24 826
Akcje własne (-)	15	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	15	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	15	624	7 060
Zyski zatrzymane		448 768	395 593
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>499 463</b>	<b>452 724</b>
<b>Udziały mniejszości niedające kontroli</b>	15	<b>22 465</b>	<b>29 771</b>
<b>Kapitał własny</b>		<b>521 928</b>	<b>482 495</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, obligacje	9	123 049	127 608
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej		12 783	13 788
Leasing	7	15 506	13 378
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	32 112	35 320
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	5 323	9 192
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	783	1 303
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17	15	15
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	1 897	-
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>191 468</b>	<b>200 604</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	20	47 130	42 951
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	431 808	470 452
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 094	9 461
Kredyty, pożyczki, obligacje	9	248 996	55 989
Leasing	7	12 820	10 429
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	38 991	34 206
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17	24 233	18 322
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	472	1
<b>Zobowiązania krótkoterminowe bez związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>807 544</b>	<b>641 811</b>
<b>Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży</b>	14	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>807 544</b>	<b>641 811</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>999 012</b>	<b>842 415</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 520 940</b>	<b>1 324 910</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	noty	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>1 566 237</b>	<b>1 677 945</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		<b>1 302 697</b>	<b>1 396 769</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>263 540</b>	<b>281 176</b>
Koszty sprzedaży		88 210	111 923
Koszty ogólnego zarządu		63 210	67 800
Pozostałe przychody operacyjne	21	8 514	5 282
Pozostałe koszty operacyjne	21	10 249	6 722
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>110 385</b>	<b>100 013</b>
Przychody finansowe	22	6 594	3 481
Koszty finansowe	22	26 783	19 339
Utrata wartości należności i aktywów kontraktowych		8 395	1 982
Zysk na okazijnym nabyciu		-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>81 801</b>	<b>82 173</b>
Podatek dochodowy	23	13 094	14 918
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>68 707</b>	<b>67 255</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	14	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>68 707</b>	<b>67 255</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>			
akcjonariuszom podmiotu dominującego		69 072	66 120
podmiotom niekontrolującym		(365)	1 135

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

	noty	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Podstawowy</b>	24	2,78	2,66
– z działalności kontynuowanej		2,78	2,66
– z działalności zaniechanej		-	-
<b>Rozwodniony</b>	24	2,78	2,66
– z działalności kontynuowanej		2,78	2,66
– z działalności zaniechanej		-	-

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	noty	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>68 707</b>	<b>67 255</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>			
<b>Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego</b>			
<b>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</b>		<b>(6 436)</b>	<b>7 034</b>
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych	9	(2 204)	4 026
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		(4 232)	3 008
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>		<b>(6 436)</b>	<b>7 034</b>
Podatek dochodowy związany ze składnikami innych całkowitych dochodów, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty		-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	10	-	-
<b>Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>(6 436)</b>	<b>7 034</b>
<b>Całkowite dochody</b>		<b>62 271</b>	<b>74 289</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>			
akcjonariuszom podmiotu dominującego		62 636	73 154
podmiotom niekontrolującym		(365)	1 135

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały mniejszości niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2023 roku wg MSSF</b>	<b>24 826</b>	<b>-</b>	<b>25 245</b>	<b>7 060</b>	<b>395 593</b>	<b>452 724</b>	<b>29 771</b>	<b>482 495</b>
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2023 roku								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	(5 718)	(5 718)	(6 941)	(12 659)
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(10 179)	(10 179)	-	(10 179)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku	-	-	-	-	69 072	69 072	(365)	68 707
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku	-	-	-	(6 436)	-	(6 436)	-	(6 436)
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6 436)</b>	<b>69 072</b>	<b>62 636</b>	<b>(365)</b>	<b>62 271</b>
<b>Zwiększenia / zmniejszenia kapitału własnego</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6 436)</b>	<b>53 175</b>	<b>46 739</b>	<b>(7 306)</b>	<b>39 433</b>
<b>Saldo na dzień 31.12.2023 roku</b>	<b>24 826</b>	<b>-</b>	<b>25 245</b>	<b>624</b>	<b>448 768</b>	<b>499 463</b>	<b>22 465</b>	<b>521 928</b>



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM C.D.

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

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>81 801</b>	<b>82 173</b>
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	29 044	27 670
Korekty z tytułu zysków (strat) wynikających ze zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych	(213)	(2 492)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	774	1 879
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(2 864)	1 473
Koszty odsetek	24 785	18 361
Przychody z odsetek	(9 428)	(24)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-
Zysk na okazijnym nabyciu spółki zależnej	-	-
Inne korekty	381	14
<b>Korekty razem</b>	<b>42 479</b>	<b>46 882</b>
Zmiana stanu zapasów	(72 272)	(89 760)
Zmiana stanu należności	12 199	(14 945)
Zmiana stanu zobowiązań	(26 804)	36 138
Zmiana stanu rezerw	5 922	(6 855)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych	1 010	(4 633)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	1 273	48 039
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>(78 672)</b>	<b>(32 040)</b>
<b>Korekty dokonywane w celu uzgodnienia zysku (straty)</b>	<b>(36 193)</b>	<b>14 865</b>
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	45 608	97 038
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(218)	(96)
Zapłacony podatek dochodowy	(23 257)	(15 947)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>22 133</b>	<b>80 995</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(5 174)	(2 779)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(19 918)	(16 606)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	626	227
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(94)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(177)	(1 007)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	-
Pożyczki udzielone	-	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(4 400)	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-
Otrzymane odsetki	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(29 043)</b>	<b>(20 259)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji i udziałów	-	6 585
Nabycie akcji własnych	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli, wydatki	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli, wpływy	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(20 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	188 884	24 835
Spłaty kredytów i pożyczek	(44 083)	(33 494)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(17 295)	(10 819)
Odsetki zapłacone	(22 198)	(18 036)
Dywidendy wypłacone	(10 179)	(4 965)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>95 129</b>	<b>(55 894)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych</b>	<b>88 219</b>	<b>4 842</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>88 219</b>	<b>4 842</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	119 496	114 648
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>207 715</b>	<b>119 496</b>

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### INFORMACJE OGÓLNE

#### Informacje o jednostce dominującej

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

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

Forma prawna jednostki: spółka akcyjna

Państwo rejestracji: Polska

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

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

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

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

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

Data zakończenia okresu sprawozdawczego: 31 grudnia 2023 roku.

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

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

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

#### Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

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

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

Rada Nadzorcza Emitenta powierzyła Panu Tomaszowi Seremetowi, dotychczasowemu Członkowi Zarządu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki z dniem 20 października 2023 roku. Z dniem 28 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Emitenta odwołała Zarząd starej kadencji i powołała Zarząd nowej, trzyletniej kadencji w składzie niezmienionym.

Członkowie Zarządu zasiadają również w organach innych spółek z Grupy Pekabex. Członkowie Zarządu nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, ani nie uczestniczą w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej, spółki kapitałowej ani nie uczestniczą w konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy wchodził:

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

Z dniem 24 stycznia 2023 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Marcina Szpaka z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 14 czerwca 2023 roku powołało na Członka Rady Nadzorczej Pana Jacob Samuel Jephcott.

## Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

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

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

## Informacje o Grupie Kapitałowej

### Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

#### Połączenie Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. oraz Emitenta

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. Z dniem 24 maja 2023 roku Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A., zgodnie z art. 504 § 1 KSH po raz drugi zawiadomił akcjonariuszy Emitenta o zamiarze połączenia spółek Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i spółki Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji sp. z o.o., w której kapitale zakładowym Emitent posiada 100% udziałów. Z dniem 18 października 2023 roku połączenie jednostek zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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

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

#### Nabycie udziałów w spółce Betbygg Sverige AB

Z dniem 28 kwietnia 2023 roku Spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. nabyła 100% udziałów w spółce prawa szwedzkiego Betbygg Sverige AB (poprzednia nazwa: Rock finalem 2 AB). Spółka została nabyta w celu realizacji kontraktów w formule generalnego wykonawstwa na terenie Szwecji i prowadzi realizację pierwszego kontraktu dla szwedzkiego inwestora.

Z dniem 8 grudnia 2023 roku, zostały utworzone dwie nowe spółki - Pekabex Inwestycje XIX sp. z o. o. oraz Pekabex Inwestycje XX sp. z o. o. Obie spółki są spółkami celowymi przeznaczonymi do prowadzenia przyszłych inwestycji deweloperskich. Obie spółki zostały zarejestrowane w KRS po dacie bilansowej, odpowiednio z dniem 22 stycznia 2024 roku oraz z dniem 8 stycznia 2024 roku.

## Skład Grupy Kapitałowej

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

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.12.2023	31.12.2022
Pekabex Bet S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
<i>Pekabex Bet S.A. Filial</i>	<i>Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja</i>	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
<i>Pekabex Denmark, Filial af Pekabex Bet Spolka Akcyjna, Polen</i>	<i>Risingsvej 63, 1., 5000 Odense C, Dania</i>	Oddział Pekabex Bet	Oddział Pekabex Bet
Betbygg	Upplagsvägen 1 4 TR. 117 43 Sztokholm, Szwecja	100 %	-
Pekabex Pref S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
<i>Pekabex Pref S.A. – Oddział Niemcy</i>	<i>Koenigsbruecker Str.62 01099 Drezno, Niemcy</i>	Oddział Pekabex Pref	Oddział Pekabex Pref
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje II S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o w likwidacji	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Fiore Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	75 %
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	75 %	75 %
Pekabex Jasielska sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Development sp. z o. o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Katedralna sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	80 %	80 %
Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o. o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XI Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	55 %*	55 %*
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k. *	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	51 %	51 %
Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVI Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVIII Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XVII Sp. z o.o S.K.A	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje XIX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	-
Pekabex Inwestycje XX Sp. z o.o.	ul. Warecka 11A, 00-40 Warszawa	100 %	-
P.Homes Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Poznańskie Inwestycje Magazynowe Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Prefabcad Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	52 %	52 %
Rebuild Construction Automation Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	50 %	50 %
Falkenseer Garten FEA GmbH	Oberländer Ufer 154 a, 50968 Köln	100 %	100 %
G + M GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %
FTO Fertigteilterwerk Obermain GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	76 %

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

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

**Spółka Pekabex Bet S.A.** [dalej zwana „Pekabex Bet”] powstała w roku 2009 w wyniku podziału spółki Pekabex Bet Sp. z o.o. (po zmianie nazwy Fabrykacja Sp. z o.o.). Podziału dokonano w sposób określony art. 529 § 1 ust. 4 Kodeksu Spółek Handlowych przez przeniesienie części majątku Pekabex Bet Sp. z o.o. (Spółka Dzielona) na spółkę Pekabex Bet SA (Spółka Wydzielona) w zamian za akcje, które Spółka Wydzielona wydała wspólnikowi Spółki Dzielonej. Podział nastąpił bez obniżania kapitału zakładowego Spółki Dzielonej poprzez obniżenie kapitału zapasowego. Podziału dokonano zgodnie z planem podziału z dnia 24 sierpnia 2009 roku ogłoszonym w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 177/2009 z dnia 10 września 2009, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej Pekabex Bet Sp. z o.o. z dnia 26 października 2009 roku podjętej w formie aktu notarialnego Rep. A 13650/2009. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000343297, sądem właściwym dla Spółki jest Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy. Kapitał zakładowy Spółki wynosił 1 000 tys. zł. i dzielił się na 2 000 tys. sztuk akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,50 zł każda. W dniu 17 września 2012 roku spółka podwyższyła kapitał zakładowy poprzez emisję 4 000 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda. Kapitał zakładowy na dzień bilansowy wynosi 3 000 tys. zł. Przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Bet, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

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

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

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

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

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

Spółka Kokoszki Prefabrykacja została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 listopada 2014 roku pod numerem 0000528061 przez Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ, VII Wydział Gospodarczy KRS. Spółka powstała w wyniku podziału spółki Przedsiębiorstwo Budowlane Kokoszki S.A. z siedzibą w Gdańsku poprzez przeniesienie części majątku stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującego jako wytwórnia elementów prefabrykowanych, na nowo zawiązaną spółkę Kokoszki Prefabrykacja S.A.

W dniu 8 października 2015 roku, po dokonaniu przymusowego wykupu 8 929 sztuk akcji należących do akcjonariuszy reprezentujących 2% kapitału spółki, Pekabex Inwestycje została wpisana do KRS jako jedyny akcjonariusz Kokoszki Prefabrykacja S.A. W dniu 31 sierpnia 2016 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Pekabex Inwestycje Sp. z o.o., na którym została podjęta uchwała w sprawie połączenia spółki Pekabex Inwestycje Sp. z o.o. ze spółką Kokoszki Prefabrykacja S.A. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej (PI Sp. z o.o.) na Spółkę Przejmującą (KOK. S.A.). Wpis połączenia spółek w KRS został dokonany w dniu 28 września 2016 roku. Połączenie zostało ujęte zgodnie z zasadami przyjętymi w Grupie, co zostało opisane w polityce rachunkowości – połączenie jednostek gospodarczych. Po połączeniu Spółką dominującą jest Pekabex S.A., która posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

W 2020 roku spółka zakończyła budowę nowego zakładu produkcyjnego zlokalizowanego w Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Gdańsku. Przedmiotem działalności Kokoszki Prefabrykacja S.A. od momentu wejścia do Grupy Pekabex był wynajem nieruchomości oraz maszyn i urządzeń, głównie podmiotom należącym do Grupy. W 2020 roku spółka rozszerzyła działalność o produkcję elementów prefabrykowanych w nowo wybudowanym zakładzie produkcyjnym.



**Betbygg Sverige AB** [dalej „Betbygg”, poprzednia nazwa: Go Rock finalem 2 AB] została nabyta z dniem 28 kwietnia 2023 roku przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex S.A. i jest spółką prawa szwedzkiego, z siedzibą w Szwecji. Betbygg została nabyta w celu realizacji kontraktów w formule generalnego wykonawstwa na terenie Szwecji i prowadzi realizację pierwszego kontraktu dla szwedzkiego inwestora. Głównym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

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

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

Z dniem 25 października 2023 roku Spółka oraz spółka zależna Pekabex Inwestycje II S.A. podpisały plan połączenia zakładający, że Spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki spółki zależnej, a spółka zależna zostanie rozwiązana z dniem wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego. Z dniem 19 lutego 2024 roku Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A., zgodnie z art. 504 § 1 KSH po raz drugi zawiadomił akcjonariuszy Emitenta o zamiarze połączenia spółek Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i spółki PI II. Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Pekabex Inwestycje II S.A. o połączeniu oraz uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. została podjęta w dniu 6 marca 2024 roku. Połączenie ma na celu uporządkowanie i uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Pekabex.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

**Pekabex Inwestycje XII Sp. z o.o.** [dalej zwana „Pekabex Inwestycje XII”] została zarejestrowana w KRS dnia 2 czerwca 2021 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy. Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka celowa, która prowadzi inwestycję deweloperską polegającą na wybudowaniu budynków mieszkalnych w Pruszkowie.

**Pekabex Inwestycje XIV Sp. z o.o.** [dalej zwana „Pekabex Inwestycje XIV”] została zarejestrowana w KRS dnia 29 czerwca 2021 roku. Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka jest spółką celową prowadzącą inwestycję deweloperską polegającą na wybudowaniu apartamentów wakacyjnych w Dziwnówku – Zatoka Wrzosowo. Inwestycja została szerzej opisana w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej – raporcie zintegrowanym.

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

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

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

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

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

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

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

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

**G+M GmbH** [dalej zwana „G+M”]

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

**FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH** [dalej zwana „FTO”]

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

**Falkenseer Gärten FEA GmbH** [dalej zwana „Falkenseer”]

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

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

Pekabex posiada bezpośrednio 50% udziałów w spółce Rebuild Construction Automation sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 50% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. 50% udziałów w Rebuild Construction Automation sp. z o.o. posiada spółka Rebuild sp. z o.o., startup inżynierski, z którym Grupa współpracuje przy automatyzacji procesów produkcyjnych. Powstanie spółki wpisuje się w strategię Grupy, która zakłada ciągły rozwój innowacyjności produktów i procesów. Spółka została utworzona 24 stycznia 2022 roku, rejestracja w KRS nastąpiła 15 marca 2022 roku.

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

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

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

**Zatwierdzenie do publikacji**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2023 zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 9 kwietnia 2024 roku.

## Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku.

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

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

## Informacja dotycząca wpływu wojny w Ukrainie na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta

Grupa Kapitałowa nie prowadziła w 2023 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. Widoczne są 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 (1 291 868 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec grudnia 2023 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 207 715 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 192 656 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższały zobowiązania krótkoterminowe o 207 095 tys. zł. Grupa posiadała na dzień bilansowy linie kredytowe wieloproduktowe (w tym faktoring) przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 973 422 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 284 368 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych w ramach linii na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 roku wyniosła 199 529 tys.

zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 238 067 tys. zł z czego wykorzystanych było 120 184 tys. zł.

Jednocześnie sytuacja rynkowa jest nadal 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 wiarygodności i monitorowania należności.

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

## Zmiany standardów lub interpretacji

### Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2023 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

#### ▪ 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.

Nowy standard nie wpłynął na sprawozdania finansowe Grupy, 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. W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady wspólne ze zmienionym standardem, zmiany nie miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

#### ▪ Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

#### ▪ 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. Zmiany nie miały wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

#### ▪ 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 rezerwy 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. Zmiany nie miały wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

#### ▪ 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. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdania finansowe Grupy, ponieważ nie zawiera umów ubezpieczeniowych.

- **Zmiana do MSSF 16 „Leasing”**

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

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

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

#### **Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie**

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

#### **Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy**

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2023 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”**

Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;

- **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: „Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem”**

Opublikowano dnia 11 września 2014 roku. Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;

- **Zmiany do MSR 1: „Prezentacja sprawozdań finansowych - Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe oraz Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe odroczenie daty wejścia w życie” oraz „Zobowiązania długoterminowe powiązane z warunkami”**

Opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku, 15 lipca 2020 roku oraz 31 października 2022 roku – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;

- **Zmiany do MSSF 16 Leasing: „Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego”**

Opublikowano dnia 22 września 2022 roku – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;

- **Zmiany do MSR 7: „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7: „Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców”**

Opublikowano dnia 25 maja 2023 roku, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 lub później;

- **Zmiany do MSR 21: „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak możliwości wymiany walut”**

Opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później

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



## Zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

## Prezentacja sprawozdań finansowych

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

„Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantach kalkulacyjnym.

„Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

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

## Segmenty operacyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2023 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

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



### **Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną**

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

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

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

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

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

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

### **Połączenia jednostek gospodarczych**

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

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

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

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

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

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

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

### **Połączenie przedsięwzięć pod wspólną kontrolą**

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

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

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

#### Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Koszty finansowania zewnętrznego

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

## Wartość firmy

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

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

## Wartości niematerialne

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

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Oprogramowanie komputerowe	2 lata

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

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

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

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

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

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

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

## Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Leasing

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

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

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

Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza.

Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

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

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

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

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

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

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

#### **Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych**

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

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

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

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

### **Instrumenty finansowe**

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

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

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

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

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

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

### **Aktywa finansowe**

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

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

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

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

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

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

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

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

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

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

wyceniane w zamortyzowanym koszcie, oraz należności z tytułu umowy. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności oraz aktywów z tytułu umowy.

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

## Zobowiązania finansowe

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

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

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

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

## Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Pekabex dopuszcza stosowanie przepływów pieniężnych lub zabezpieczenia wartości godziwej.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych oznacza zabezpieczenie ekspozycji na zmienność przepływów pieniężnych, którą przypisać można określonej rodzajowi ryzyka związanemu z całym ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem bądź jego



komponentem (takim jak całość lub część przyszłych płatności odsetkowych od zadłużenia o zmiennym oprocentowaniu), lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, i która mogłaby wpływać na wynik finansowy.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmuje się w księgach w następujący sposób:

- oddzielny składnik kapitału własnego związany z pozycją zabezpieczaną (rezerwę z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych) koryguje się o niższą spośród następujących kwot (w wartościach bezwzględnych):
  - skumulowane od momentu ustanowienia zabezpieczenia zyski lub straty na instrumencie zabezpieczającym; oraz
  - skumulowaną od momentu ustanowienia zabezpieczenia zmianę wartości godziwej (obecnej wartości) pozycji zabezpieczanej (tj. obecną wartość skumulowanej zmiany zabezpieczanych oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych);
- część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, którą określono jako skuteczne zabezpieczenie (tj. część, którą kompensuje się ze zmianą rezerwy z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych obliczoną zgodnie z pkt a)), ujmując się w innych całkowitych dochodach;
- wszelkie pozostałe zyski lub straty na instrumencie zabezpieczającym (lub wszelkie zyski lub straty wymagane do zrównoważenia zmiany rezerwy z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych obliczonej zgodnie z pkt a)) stanowią nieefektywność zabezpieczenia, którą ujmuje się w wyniku finansowym.

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

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

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

#### **Zabezpieczenie wartości godziwej:**

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

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmuje się w księgach w następujący sposób:

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

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

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

## Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty produkcji, zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) kalkulowane na produkt powiększone o pośrednie i wydziałowe koszty produkcji rozliczane na produkt kluczem podziałowym.

Wartość rozchodu wyrobów gotowych ujmowana jest indywidualnie dla każdego elementu, z zastosowaniem metody średniej ważonej rzeczywistego kosztu wytworzenia. Koszty pośrednie alokowane są również oddzielnie do każdego elementu. Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło – pierwsze wyszło” (FIFO).

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

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

## Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

## Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

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

## Kapitał własny

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

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

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

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

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

#### **MSR 29 sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji:**

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

#### **Płatności w formie akcji**

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

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

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

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

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

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

#### **Świadczenia pracownicze**

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

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

#### **Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**

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

#### **Rezerwy na niewykorzystane urlopy**

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

## Odprawy emerytalne

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

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

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

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

## Rezerwy

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

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

Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

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

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

## Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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

## Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

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

Stosownie do zapisów MSR 37 w zakresie rozpoznawania i wyceny rezerw oraz zobowiązań warunkowych Grupa dokonuje oceny prawdopodobieństwa wystąpienia potencjalnych zobowiązań. Jeżeli wystąpienie niekorzystnego zdarzenia jest prawdopodobne, ujmowana jest rezerwa w odpowiedniej wysokości. Jeżeli wystąpienie niekorzystnego zdarzenia jest możliwe, lecz nie jest prawdopodobne, ujawniane jest zobowiązanie warunkowe.

-

## Przychody ze sprzedaży

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

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

### Identyfikacja umowy z klientem

Grupa 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;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Grupy); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

### Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

### Ustalenie ceny transakcyjnej

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

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

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

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

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

#### Przypisanie ceny transakcyjnej

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

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

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

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

#### Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

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

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

#### Przychody z najmu

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

#### **Odsetki i dywidendy**

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej.

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

#### **Koszty operacyjne**

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

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu,



sprzedanych udziałów itp. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

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

#### **Działalność pozostała operacyjna**

Do przychodów i kosztów działalności pozostałej operacyjnej kwalifikowane są:

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

#### **Działalność finansowa**

Do przychodów i kosztów finansowych ujmowanych w wyniku kwalifikowane są:

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

#### **Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)**

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

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

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

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

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

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

#### **Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków**

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

##### **▪ Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych**

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

##### **▪ Przychody**

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

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

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

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

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

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

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



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

#### ▪ Rezerwy

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

#### ▪ Aktywa na podatek odroczony

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

#### ▪ Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

W 2023 roku Grupa nie dokonywała odpisu aktualizującego aktywów niefinansowych.

#### ▪ Udziały

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji utraty wartości udziałów, między innymi na podstawie wyników spółek i ich kondycji finansowej. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Zarząd ocenił, że nie nastąpiła dodatkowa utrata wartości w roku zakończonym 31 grudnia 2023.

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

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

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

Grupa uzyskała zewnętrzną wycenę rzeczoznawcy dla bieżącej wartości przyszłego przepływu pieniężnego związanego z opisanym instrumentem. Według wyceny szacunków (best estimate) najbardziej prawdopodobna do zapłaty za udziały G+M wynosi na dzień bilansowy 12 783 tys. zł. Grupa ujęła tę pozycję w oddzielnej linii w sprawozdaniu z sytuacji finansowej „zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej”. Wartość ujętego pierwotnie zobowiązania zmniejszyła równocześnie kapitały Grupy.

#### **Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości**

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekty błędu oraz zmiany zasad rachunkowości.

## 1. Segmenty operacyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2023 rok  
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

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

	Realizacja kontraktów- prefabrykacja	Realizacja kontraktów- usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja projektów deweloperskich	Usługi najmu	Pozostałe	Ogółem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	884 735	610 208	34 006	27 103	2 708	7 477	1 566 237
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	884 735	610 208	34 006	27 103	2 708	7 477	1 566 237
Wynik operacyjny segmentu	116 380	55 536	3 953	1 592	1 058	3 891	182 410
Rentowność operacyjna segmentu*	13,2%	9,1%	11,6%	5,9%	39,1%	52,0%	11,6%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku</b>							
Przychody od klientów zewnętrznych	1 033 094	599 584	34 504	-	3 202	7 561	1 677 945
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	1 033 094	599 584	34 504	-	3 202	7 561	1 677 945
Wynik operacyjny segmentu	145 001	20 630	3 300	(1 924)	1 749	2 511	171 268
Rentowność operacyjna segmentu*	14,0%	3,4%	9,6%	-	54,6%	33,2%	10,2%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-

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

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

	od 01.01.2023 do 31.12.2023		od 01.01.2022 do 31.12.2022	
	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe
Polska	1 080 819	-	1 233 829	-
Szwecja	237 819	-	232 776	-
Niemcy	172 709	-	176 184	-
Dania	43 747	-	30 563	-
Holandia	22 337	-	-	-
Szwajcaria	5 222	-	2 938	-
Węgry	3 460	-	1 163	-
Pozostałe	123	-	492	-
<b>Ogółem</b>	<b>1 566 237</b>	<b>-</b>	<b>1 677 945</b>	<b>-</b>

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

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Przychody segmentów</b>		
Łączne przychody segmentów operacyjnych	1 566 237	1 677 945
Przychody nie przypisane do segmentów	-	-
Wyłączenie przychodów z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 566 237</b>	<b>1 677 945</b>
<b>Wynik segmentów</b>		
Wynik operacyjny segmentów	182 410	171 268
Korekty:		
Korekta kosztów segmentów	(7 081)	(2 013)
Korekta przychodów segmentów	-	-
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	8 514	5 282
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	(73 458)	(74 523)
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>110 385</b>	<b>100 013</b>
Przychody finansowe	6 593	3 481
Koszty finansowe (-)	(26 783)	(19 339)
Utrata wartości należności i aktywów kontraktowych	(8 395)	(1 982)
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>81 801</b>	<b>82 173</b>

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktywa segmentów</b>		
Łączne aktywa segmentów operacyjnych		
Aktywa nie alokowane do segmentów	1 520 940	1 324 910
Wyłączenie transakcji pomiędzy segmentami	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 520 940</b>	<b>1 324 910</b>

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

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Produkty i usługi</b>		
Realizacja kontraktów	1 494 943	1 632 679
Usługi produkcyjne	34 006	34 504
Realizacja projektów deweloperskich	27 103	-
Usługi najmu	2 708	3 202
Pozostałe	3 316	2 017
<b>Przychody ze sprzedaży usług</b>	<b>1 562 076</b>	<b>1 672 401</b>
<b>Towary i materiały</b>		
Pozostałe	4 161	5 544
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>4 161</b>	<b>5 544</b>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 566 237</b>	<b>1 677 945</b>

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 oraz 31 grudnia 2022 roku nie uzyskano przychodów od jednego klienta przewyższających 10% przychodów Grupy. Największymi kontrahentami w tych okresach byli:

2023 rok:

- 7 R S.A.- przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 7,5% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów - usługi budowlane oraz realizacja kontraktów - prefabrykacja.
- TSL GmbH - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 4,5% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów - prefabrykacja

2022 rok:

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

## 2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

Zmiany w zakresie jednostek zależnych zostały ujawnione w Informacjach ogólnych – zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

## 3. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

Równocześnie zawarta została dodatkowa dokumentacja transakcyjna obejmująca w szczególności: (i) przedwstępną umowę sprzedaży 22 udziałów w SPV przez Dafne na rzecz Emitenta. Umowa ta zawarta została pod szeregim warunków zawieszających, w szczególności uzyskania zgody prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji; (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.

Z dniem 28 lipca 2023 roku Emitent nabył 22 udiały spółki 7R Projekt 39 sp. z o.o., stanowiących 22% kapitału tej spółki. Tym samym doszło do ziszczenia się warunku umowy inwestycyjnej, opisaney powyżej.

Transakcja wpisuje się w strategię Grupy w zakresie kreowania wartości dla Grupy w całym procesie inwestycyjnym oraz w zakresie dywersyfikacji ryzyk.

#### 4. Wartość firmy

Wartość firmy powstała w wyniku transakcji przejęcia kontroli nad Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. w 2014 roku wysokości 12 286 tys. zł oraz w wyniku przejęcia kontroli nad spółką G+M GmbH w 2020 roku.

Wartość firmy po połączeniu stanowi aktywo Emitenta; została poddana okresowemu testowi na utratę wartości modelem Discount Cash Flow. Do testu przyjęto stopę dyskontową o wartości 11,40%, przyjęty wskaźnik beta – 1,06, stopa wolna od ryzyka to 5,84% oraz założenia dotyczące wzrostu przepływów. Po przeprowadzeniu testu, w prognozowanym 5- letnim okresie nie stwierdzono utraty wartości firmy dla wartości firmy.

Ostateczna wartość firmy G+M GmbH została zweryfikowana w oparciu o posiadane przez Grupę modele finansowe będące podstawą dokonanych decyzji inwestycyjnych i planami rozwojowymi nabytego przedsiębiorstwa ze względu na fakt, że nabycie spółki nastąpiło w dniu 28 grudnia 2020 roku. Wartość firmy została również poddana okresowemu testowi na utratę wartości modelem Discount Cash Flow. Do testu przyjęto stopę dyskontową o wartości 7,21%, przyjęty wskaźnik beta – 1,06, stopa wolna od ryzyka to 4,60% oraz założenia dotyczące wzrostu przepływów. Po przeprowadzeniu testu, w prognozowanym 5- letnim okresie nie stwierdzono utraty wartości firmy dla wartości firmy z przejęcia G+M.

Przyporządkowanie wartości firmy do poszczególnych segmentów przedstawia się następująco:

	31.12.2023	31.12.2022
Realizacja kontraktów – prefabrykacja (CNP)	12 286	12 286
Realizacja kontraktów – prefabrykacja (G+M GmbH)	12 951	12 951
Pozostałe segmenty	-	-
<b>Razem wartość firmy</b>	<b>25 239</b>	<b>25 239</b>

#### 5. Wartości niematerialne

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

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozkładowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Stan na 31.12.2023</b>						
Wartość bilansowa brutto	257	13 467	4 440	1 292	203	19 659
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(257)	(10 188)	(47)	(427)	-	(10 919)
Wartość bilansowa netto	-	3 278	4 393	865	203	8 739
<b>Stan na 31.12.2022</b>						
Wartość bilansowa brutto	257	12 299	-	705	1 584	14 845
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(257)	(8 405)	-	(619)	-	(9 282)
Wartość bilansowa netto	-	3 893	-	85	1 584	5 563



	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niem. w trakcie wytwarzania	Razem
<b>za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku</b>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023 roku	-	3 893	-	86	1 584	5 564
Zmniejszenia (-)	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	7	-	7
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	1 188	4 440	1 031	(1 382)	5 277
Amortyzacja (-)	-	(1 803)	(47)	(254)	-	(2 104)
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	2	-	2
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023</b>	<b>-</b>	<b>3 278</b>	<b>4 393</b>	<b>865</b>	<b>203</b>	<b>8 739</b>
<b>za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku</b>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022 roku	-	2 369	-	331	368	3 067
Zwiększenie przez zakup udziałów w spółce	-	1 843	-	-	-	1 843
Zmniejszenia (-)	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	7	-	7
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	1 560	-	-	1 217	2 777
Amortyzacja (-)	-	(1 879)	-	(252)	-	(2 131)
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022</b>	<b>-</b>	<b>3 893</b>	<b>-</b>	<b>86</b>	<b>1 584</b>	<b>5 564</b>

Powyższa tabela przedstawia nabycia i zbycia wartości niematerialnych i prawnych zrealizowane w 2023 roku. Grupa nie posiada na dzień bilansowy istotnego zobowiązania z tytułu dokonania zakupu wartości niematerialnych i prawnych.

Koszty prac rozwojowych ujęte w 2023 roku stanowią:

- zakończone prace rozwojowe związane z opracowaniem innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji. Grupa będzie uzyskiwać korzyści związane ze sprzedażą modułów łazienkowych. Wartość ujęta na dzień 31 grudnia 2022 wyniosła 1 584 tys. zł. Grupa zakończyła prace związane z modułem łazienkowym w 2023 roku. Wartość początkowa brutto wyniosła 3 172 tys. zł;
- zakończone prace rozwojowe w zakresie opracowania wykorzystującego algorytmy AI zaawansowanego systemu IT przeznaczonego do inteligentnego pomiaru i kontroli jakości w systemie produkcji i logistyki prefabrykatów betonowych zgodnie z koncepcją Przemysłu 4.0. Wartość początkowa brutto ujęta w 2023 roku wyniosła 915 tys. zł;
- zakończone prace rozwojowe związane z opracowaniem innowacyjnych ścian; wartość początkowa brutto ujęta w 2023 roku wyniosła 353 tys. zł.

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

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

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

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

- „Koszt własny sprzedaży” – 2023 rok: 104 tys. zł (2022 rok: 258 tys. zł),
- „Koszty ogólnego zarządu” – 2023 rok: 1 990 tys. zł (2022 rok: 1 873 tys. zł),

W ocenie Zarządu Grupy Kapitałowej nie wystąpiła w 2023 roku konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

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

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

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

W roku 2023 wartości niematerialne i prawne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy Kapitałowej.

## 6. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Stan na 31.12.2023</b>							
Wartość bilansowa brutto	72 268	207 323	212 190	45 462	21 390	12 830	571 463
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(29 493)	(102 692)	(22 992)	(14 542)	-	(169 718)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>72 268</b>	<b>177 830</b>	<b>109 498</b>	<b>22 471</b>	<b>6 848</b>	<b>12 830</b>	<b>401 745</b>
<b>Stan na 31.12.2022</b>							
Wartość bilansowa brutto	73 000	205 059	193 726	39 793	20 504	10 587	542 669
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(25 377)	(92 486)	(20 167)	(12 765)	-	(150 794)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>73 000</b>	<b>179 682</b>	<b>101 240</b>	<b>19 626</b>	<b>7 740</b>	<b>10 587</b>	<b>391 875</b>

Na wartość 12 830 tys. zł rzeczowych aktywów w trakcie wytwarzania składają się głównie:

- 3 058 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z budową hali 0A w Mszczonowie
- 1 488 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane budową hali 0 w Poznaniu
- 1 171 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z budową łącznika i przebudową wiaty pod zbrojarnię w zakładzie produkcyjnym w Gdańsku (ul. Budowlanych)
- 1 400 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z instalacją fotowoltaiczną w zakładzie w Gdańsku (ul. Geodetów)
- 452 tys. zł – nakłady inwestycyjne na 4 stoły produkcyjne w Mszczonowie

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia rzeczowych aktywów trwałych zrealizowane w 2023 roku:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023 roku	73 000	179 682	101 240	19 626	7 740	10 587	391 874
Nabycie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	4 531	23 335	8 574	2 292	2 273	41 006
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(131)	(365)	(151)	(827)	-	(1 474)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	(21)	(21)
Amortyzacja (-)	-	(4 596)	(14 041)	(5 573)	(2 352)	-	(26 562)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	(732)	(1 656)	(672)	(5)	(5)	(8)	(3 079)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023 roku</b>	<b>72 268</b>	<b>177 830</b>	<b>109 498</b>	<b>22 471</b>	<b>6 848</b>	<b>12 830</b>	<b>401 745</b>
<b>za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022 roku	70 939	175 489	102 330	19 177	7 829	16 364	392 129
Nabycie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 914	8 219	12 306	5 087	2 373	(5 719)	24 179
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(47)	(4)	(12)	(54)	(27)	-	(144)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	(60)	(60)
Amortyzacja (-)	-	(4 465)	(13 619)	(4 642)	(2 445)	-	(25 170)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	194	443	235	58	10	1	941
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022 roku</b>	<b>73 000</b>	<b>179 682</b>	<b>101 240</b>	<b>19 626</b>	<b>7 740</b>	<b>10 587</b>	<b>391 875</b>

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

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Koszt własny sprzedaży	23 590	22 220
Koszty ogólnego zarządu	2 972	2 951
Koszty sprzedaży	-	-
Inne	-	-
<b>Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>26 562</b>	<b>25 170</b>

W roku 2023 Grupa finansowała nabycie nowych rzeczowych aktywów trwałych z kredytów inwestycyjnych (opis w nocie 9.5), bieżących środków obrotowych, oraz leasingów.

Na dzień 31 grudnia 2023 rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 392 335 tys. zł (2022 rok 346 724 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań finansowych Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.7.

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

## 7. Prawa do użytkowania

W wartości rzeczowych aktywów trwałych uwzględniono aktywa z tytułu prawa do użytkowania o następującej wartości bilansowej, które dotyczą następujących klas aktywów bazowych i które podlegały następującym odpisom amortyzacyjnym w 2023 roku:

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Stan na 31.12.2023</b>					
Wartość bilansowa brutto	24 563	25 929	1 279	-	51 771
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(6 078)	(8 870)	(243)	-	(15 191)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>18 484</b>	<b>17 059</b>	<b>1 037</b>	<b>-</b>	<b>36 580</b>
<b>Stan na 31.12.2022</b>					
Wartość bilansowa brutto	19 289	21 298	874	-	41 462
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(5 003)	(7 164)	(215)	-	(12 382)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>14 287</b>	<b>14 134</b>	<b>660</b>	<b>-</b>	<b>29 081</b>

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

Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Stan na 31.12.2023</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	13 816	16 341	-	30 158
Koszty finansowe (-)	(996)	(835)	-	(1 832)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	12 820	15 506	-	28 326
<b>Stan na 31.12.2022</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	12 581	12 720	-	25 301
Koszty finansowe (-)	(724)	(771)	-	(1 495)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	11 857	11 949	-	23 807

Do najistotniejszych umów leasingu finansowego ujętych w 2023 roku należały umowy, gdzie przedmiotem były następujące środki trwałe:

- System SCADA do monitoringu parku maszynowego w zakładzie w Poznaniu za 720 tys. zł, umowa leasingowa została zawarta w dniu 10 sierpnia 2023 roku na okres 5 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmiot leasingu na własność.
- Zrobotyzowana stacja robocza do spawania koszy zbrojarskich za 355 tys. zł, umowa leasingowa została zawarta w dniu 13 kwietnia 2023 roku na okres 4 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmiot leasingu na własność.
- Serwer HPE za 299 tys. zł, umowa leasingowa została zawarta w dniu 16 maja 2023 roku na okres 22 miesięcy, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmiot leasingu na własność.

Raty leasingu umów zawartych w 2023 roku były oprocentowane stałą stopą procentową. Wartość zobowiązań z tytułu leasingu w oparciu o stałą stopę procentową wyniosła 12 283 tys. zł (2022: 4 236 tys. zł), co stanowi około 43% (2022: 18%) całej wartości zobowiązań finansowych z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2023 roku. Zabezpieczeniem spłaty rat leasingu jest weksel. Szczegółowy wykaz zabezpieczeń spłaty zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Kapitałową przedstawiono w nocie nr 9.6.

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

## 8. Nieruchomości inwestycyjne

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

W 2021 roku Grupa nabyła 4 nieruchomości położone na poznańskich Podolanach, przy ul. Jasielskiej. Na terenie nabytych nieruchomości znajduje się m.in. budynek przemysłowy, w większości wynajęty oraz budynek magazynowo-biurowy, wynajęty w całości. Nieruchomości zostały nabyte w celu realizacji 4 kolejnych etapów projektu inwestycyjnego JA\_SIELSKA. Do czasu uzyskania stosownych pozwoleń i rozpoczęcia realizacji inwestycji, budynki będą utrzymywane i wykorzystywane do działalności gospodarczej poprzez uzyskiwanie przychodów z czynszów od spółek spoza Grupy Kapitałowej. Część nabytych nieruchomości o wartości w cenie nabycia 17 385 tys. zł, na których znajdują się wynajęte budynki, została ujęta w sprawozdaniu jako nieruchomości inwestycyjne, natomiast po rozpoczęciu realizacji projektu deweloperskiego zostaną przeklasyfikowane, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, do pozycji zapasów. Przewidywana powierzchnia użytkowa mieszkań, jaka zostanie wybudowana na wszystkich zakupionych gruntach wynosi ok. 25 tys. m<sup>2</sup>.

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

Na koniec 2023 roku nie stwierdzono przesłanek, które zmieniałyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych.

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Wartość bilansowa netto nieruchomości inwestycyjnych na początek okresu	25 030	25 304
Nabycie/modernizacja	-	94
Zbycie nieruchomości (-)	-	-
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.)	(34)	-
Amortyzacja (-)	(377)	(368)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:</b>	<b>24 618</b>	<b>25 030</b>
Wartość bilansowa brutto	25 500	25 689
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(882)	(659)
<b>Wartość godziwa nieruchomości:</b>		
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	24 618	25 030
– poziom 1	-	-
– poziom 2	17 130	17 327
– poziom 3	7 488	7 703

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

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Przychody z czynszów	2 708	3 302
<b>Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:</b>		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	1 058	1 453
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-
<b>Bezpośrednie koszty operacyjne</b>	<b>1 058</b>	<b>1 453</b>

## 9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

### 9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych dla roku 2023 określonych w MSSF 9:

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

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9				
		AZK	IZ	IKWG	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2023						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	9.2	35 486	-	-	-	35 486
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	3 521	-	-	3 521
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9.4	-	-	4 400	-	4 400
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	272 179	-	-	51 925	324 104
Pożyczki	9.2	11 518	-	-	-	11 518
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	3 100	-	-	3 100
Pozostałe krótkoterminowe aktywa	9.4	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	207 716	-	(1)	-	207 715
Kategoria aktywów finansowych		526 898	6 621	4 399	51 925	589 843

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

Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych w roku 2023 określonych w MSSF 9:

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

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9				
		ZWGW-W	ZZK	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2023						
Zobowiązania długoterminowe:						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	110 266	-	-	110 266
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej		-	12 783	-	-	12 783
Leasing	7	-	-	-	15 506	15 506
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	-	31 852	-	261	32 112
Zobowiązania krótkoterminowe:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	2 786	303 202	-	172 951	478 938
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	248 996	-	-	248 996
Leasing	7	-	-	-	12 820	12 820
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowch razem		2 786	719 882	-	201 537	924 205

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

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

- wartość z tytułu wyceny kontraktów forward posiadanych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2023 roku. W 2023 roku Grupa zawarła transakcje zabezpieczające ryzyko kursowe na realizowanych przez Grupę kontraktach budowlanych rozliczanych w euro z PKO Bank Polska S.A., Santander Polska S.A. oraz z BNP Paribas S.A. oraz Na dzień bilansowy wartość bazowa otwartych kontraktów wyniosła łącznie 10 000 tys. euro (2022: 10 000 tys. euro)
- wartość wyceny posiadanych przez Grupę transakcji zabezpieczających ryzyko zmiany stopy procentowej. Na dzień bilansowy Grupa posiadała 3 takie transakcje, łączna wartość zobowiązań finansowych zabezpieczonych na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 56 870 tys. zł (2022: 78 963 tys. zł.)

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

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



W konsekwencji umowy zakupu udziałów z dnia 15 grudnia 2020 roku (podstawa do wejścia w życie opcji opisanych w umowie inwestycyjnej) Grupa wyceniła zobowiązanie do odkupu udziałów G+M. Grupa przyjęła, że najbardziej prawdopodobny scenariusz to zapłata w wysokości wartości zapłaconej za udziały przez Fundusz, zdyskontowanej wewnętrzną stopą zwrotu z inwestycji określonej w umowie. Grupa oszacowała, że bieżąca, najbardziej prawdopodobna wartość do zapłaty za udziały G+M wynosi na dzień bilansowy 12 783 tys. zł.

## 9.2. Należności i Pożyczki

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

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktywa trwałe:</b>		
Należności	-	1 514
Pożyczki	35 486	-
<b>Aktywa obrotowe:</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	324 104	354 458
Pożyczki	11 518	-
<b>Należności i Pożyczki, w tym:</b>	<b>371 108</b>	<b>355 972</b>
Należności	324 477	355 972
Pożyczki	46 631	-

Na dzień bilansowy Grupa posiadała pożyczki udzielone spółkom spoza Grupy Kapitałowej. Stanowią one Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa nie posiadała pożyczek udzielonych spółkom spoza Grupy.

W pozycji „Pożyczki” w Aktywach trwałych oraz w Aktywach obrotowych ujęto pożyczki udzielone spółkom spoza Grupy Kapitałowej:

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

Równocześnie zawarta została dodatkowa dokumentacja transakcyjna obejmująca w szczególności: (i) przedwstępną umowę sprzedaży 22 udziałów w SPV przez Dafne na rzecz Emitenta; (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 wypłacone z przeznaczeniem na zapłatę faktur VAT wystawionych przez Pekabex BET S.A. działającą jako generalny wykonawca Inwestycji i zostały uruchomione wraz z nadejściem terminów wymagalności faktur VAT wystawianych przez generalnego wykonawcę – spółkę Pekabex Bet. 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. Saldo w walucie na dzień bilansowy wyniosło 8 176 tys. EUR.

Transakcja wpisuje się w strategię Grupy w zakresie kreowania wartości w całym procesie inwestycyjnym oraz w zakresie dywersyfikacji ryzyk.
- Z dniem 27 czerwca 2023 roku spółka Pekabex Bet zawarła umowę z CityLink Wrocław II Sp. o.o. na generalne wykonawstwo inwestycji polegającej na budowie obiektu logistycznego – biurowo - wystawienniczego „CityLink Wrocław” składającego się z ok. 13,3 tys. m<sup>2</sup> GLA, położonego we Wrocławiu przy ul. Szczecińskiej 11B.

Z dniem 18 sierpnia 2023 strony zawarły umowę pożyczki, w której ustaliły, iż zapłata wynagrodzenia wynikającego z umowy na generalne wykonawstwo dokonywana będzie poprzez konwersję wierzytelności wynikających z faktur VAT wystawianych przez Pekabex Bet na CityLink Wrocław II Sp. o.o., na pożyczkę - do łącznej kwoty 9 980 tys. zł., przy czym konwertowana będzie tylko kwota netto, a kwota VAT będzie płacona w ciągu 30 dni od doręczenia faktury.

Ostateczny termin spłaty pożyczki został wyznaczony na 31 sierpnia 2024 roku. Zabezpieczeniem pożyczki są poręczenia oraz dobrowolne poddanie się egzekucji w formie aktu notarialnego, każdego z poręczycieli. Transakcja wpisuje się w strategię Grupy w zakresie kreowania wartości w całym procesie inwestycyjnym oraz w zakresie dywersyfikacji ryzyk.

- Z dniem 21 grudnia 2023 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z Ferryman Finance Sp. z o.o., a wartość umowy wyniosła 10 000 tys. zł. Wartość transz wypłaconych do dnia bilansowego wyniosła 4 400 tys. zł. Zabezpieczeniem wierzytelności Spółki są, między innymi: (i) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5; (ii) hipoteka umowna na nieruchomości należącej do spółki Motte 2 Sp. z o.o. do wysokości 15 000 tys. zł; (iii) hipoteka umowna na nieruchomości należącej do Ferryman Sp. z o.o. SK do wysokości 5 000 tys. zł; Zgodnie z umową pożyczka zostanie zwrócona wraz z odsetkami w dniu 22 grudnia 2024 roku. Umowa pożyczki związana jest z transakcją zakupu działki pod inwestycję developerską.

### 9.3. Pochodne instrumenty finansowe

#### Zabezpieczenie ryzyka walutowego

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

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

Instrumentami zabezpieczającymi są:

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

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

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

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

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

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

## Zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa posiadała następujące kontrakty IRS:

Instrument / bank	Stopa referencyjna	Zobowiązanie finansowe w bilansie na dzień 31.12.2023	Data zawarcia kontraktu	Termin realizacji do
IRS PLN – PKO BP	WIBOR 1M	9 652	2017-11-23	2027-01-01
IRS PLN – BNP Paribas	WIBOR 3M	38 934*	2019-07-11	2029-03-14
IRS EUR PKO BP	EURIBOR 1M	19 510	2021-09-02	2027-12-08

\* z tej wartości część w wysokości 27 708 tys. zł jest zabezpieczona kontraktem IRS

Instrument / bank	Stopa referencyjna	Zobowiązanie finansowe w bilansie na dzień 31.12.2022	Data zawarcia kontraktu	Termin realizacji do
IRS PLN – PKO BP	WIBOR 1M	12 783	2017-11-23	2027-01-01
IRS PLN – BNP Paribas	WIBOR 3M	46 350*	2019-07-11	2029-03-14
IRS EUR PKO BP	EURIBOR 1M	26 198	2021-09-02	2027-12-08

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

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

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

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

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

W poniższej tabeli zaprezentowano wartości nominalne instrumentów zabezpieczających i ich rozkład w czasie wg stanu na 31 grudnia 2023 roku. W przypadku IRS w poszczególnych latach prezentowane są średnie wartości kapitału zabezpieczonego IRS w danym okresie:

Pozostały czas do zapadalności na dzień 31.12.2023	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 miesięcy do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
<b>Kontrakty FX Forward EUR / PLN (w tym FX Swap)</b>						
Wartość nominalna (tys. EUR)	2 000	5 000	3 000	-	-	<b>10 000</b>
Średni kurs transakcyjny	4,64	4,59	4,69	-	-	<b>4,63</b>
<b>Ryzyko stopy procentowej (IRS – PLN)</b>						
Wartość nominalna (tys. PLN)	36 659	35 869	32 455	15 486	770	36 659
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	2,13%	2,13%	2,12%	2,11%	1,98%	2,13%
<b>Ryzyko stopy procentowej (IRS – EUR)</b>						
Wartość nominalna (tys. EUR)	4 396	4 258	3 814	1 694	n/a	n/a
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	n/a	n/a

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

W poniższej tabeli zaprezentowano wartości zmian w kapitale z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających w 2023 oraz w 2022 roku:

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Ryzyko walutowe</b>		
Saldo kapitału na początek okresu	73	(830)
Dochody (straty) ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	794	934
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – nieefektywność zabezpieczenia	-	-
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – wpływ pozycji zabezpieczanej na wynik	(146)	146
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – straty których Grupa nie spodziewa się odzyskać	-	-
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych całkowitych dochodów	(151)	(178)
Inne zmiany		
<b>Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu</b>	<b>570</b>	<b>73</b>
<b>Ryzyko stopy procentowej</b>		
Saldo kapitału na początek okresu	6 418	1 796
Dochody (straty) ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	(3 515)	4 038
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – nieefektywność Zabezpieczenia	-	-
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – wpływ pozycji zabezpieczanej na wynik	114	1 352
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – straty których Grupa nie spodziewa się odzyskać	-	-
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych całkowitych dochodów	(668)	(767)
Inne zmiany		
<b>Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu</b>	<b>2 350</b>	<b>6 418</b>

#### 9.4. Pozostałe aktywa finansowe

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

Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe wskazane w tabeli obejmują certyfikaty inwestycyjne EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty („Fundusz”) serii B, o łącznej wartości nominalnej 4 400 tys. zł.

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

Grupa posiada Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody w postaci udziałów i akcji w spółkach niekonsolidowanych. Zarząd dokonał oceny wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2023 roku i podobnie jak na koniec 2022 roku uznał, że wartość godziwa jest zerowa. Wartość historyczna aktywów (przed odpisem) wyniosła 593 tys. zł.

##### Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik

Grupa nie posiada aktywów finansowych w tej kategorii.

## 9.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>				
Kredyty w rachunku kredytowym	55 705	23 178	63 979	85 102
Kredyty w rachunku bieżącym	192 248	31 685	-	-
Pożyczki	857	296	19 071	2 506
Dłużne papiery wartościowe	186	219	40 000	40 000
Pozostałe (w tym faktoring)	-	610	-	-
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem</b>	<b>248 996</b>	<b>55 989</b>	<b>123 049</b>	<b>127 608</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik:</b>				
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej	-	-	12 783	13 788
<b>Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 783</b>	<b>13 788</b>
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem</b>	<b>248 996</b>	<b>55 989</b>	<b>135 832</b>	<b>141 396</b>

W 2023 roku zawarto następujące nowe umowy kredytowe lub podpisano aneksy zwiększające wartość finansowania :

### Umowa Multilinii Pekabex Bet S.A. (Santander)

Z dniem 16 kwietnia 2023 roku spółka zależna Emitenta – Pekabex Bet S.A. zawarła umowę MultiLinii – limitu kredytowego wielocelowego z Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie do kwoty 50 000 tys. zł z możliwością wykorzystania przez spółkę w formie kredytu w rachunku bieżącym i walutowym do kwoty 50 000 zł, limitu na akredytywy do kwoty 25 000 zł, limitu na gwarancje do kwoty 50 000 tys. zł oraz kredytu rewolwingowego do kwoty 50 000 tys. zł, której zabezpieczenia spłaty należności stanowią: (i) Gwarancja z Funduszu Gwarancji Kryzysowych PLG FGK w wysokości 40 000 tys. zł, tj. w wysokości stanowiącej 80,00% kwoty MultiLinii, (ii) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, (iii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

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

Z dniem 19 maja 2023 roku Spółka podpisała aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 26 marca 2013 roku, na mocy którego przystąpiła do umowy jako kredytobiorca, z dostępnym sublimitem w wysokości 35 000 tys. zł. Zabezpieczeniem umowy, ustanowionym przez Spółkę na mocy aneksu, jest weksel in blanco wystawiony wraz z deklaracją wekslową.

### Umowa linii faktoringowej Pekabex Bet S.A. (Santander)

Z dniem 14 lipca 2023 roku spółka zależna Emitenta – Pekabex Bet S.A. zawarła umowę faktoringową z Santander Factoring Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością („Santander Factoring”), której przedmiotem jest nabywanie przez Santander Faktoring na warunkach wynikających z umowy faktoringowej wierzytelności wobec Spółki do wysokości limitu finansowania spółki, który ustalono na kwotę 10 000 tys. zł w zakresie finansowania dostaw typu „Confirming” w walutach PLN oraz EUR, a także 20 000 tys. zł w zakresie finansowania dostaw w walutach PLN i EUR. Wartość umowy/wysokość udzielonego finansowania: 10 000 tys. zł w zakresie finansowania dostaw typu „Confirming” w walutach PLN oraz EUR; 20 000 tys. zł w zakresie finansowania dostaw w walutach PLN i EUR. Zabezpieczenia spłaty należności stanowią: (i) nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bankowego spółki w Santander Bank Polska S.A.; (ii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez spółkę oraz poręczycieli w formie aktu notarialnego o treści zaakceptowanej przez Santander Faktoring do 150 % kwoty limitu; (iii) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Emitenta., Pekabex Pref S.A., CNP Sp. z o.o. – do 150 % kwoty limitu; (iv) hipoteka umowna łączna do kwoty 45 mln PLN (150% wartości limitu), z roszczeniem o przeniesienie na zwolnione miejsce, ustanowiona na nieruchomości położonej w Poznaniu, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW PO1P/00053923/6 i PO1P/00111461/4. Wpis na 2. miejscu (za Santander Bank Polska S.A.); (v) cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na rzecz Santander Factoring Sp. z o.o. z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na nieruchomości objętej hipoteką umowną łączną (kwota cesji na rzecz Faktora i Santander Bank Polska S.A. proporcjonalna do wysokości zaangażowania); (vi) cesja cicha wierzytelności z kontraktów Faktoranta na kwotę nie niższą niż 35 000 tys. zł – ustanowiona na podstawie umowy przelewu wierzytelności zawartej przez Faktoranta z Santander Bank Polska S.A., który na podstawie odrębnej umowy o powołaniu administratora zabezpieczenia zawartej z Faktorem będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczenia.

#### **Umowa kredytu nieodnawialnego Pekabex S.A. (Pekao S.A.)**

Z dniem 4 sierpnia 2023 roku Emitent zawarł z bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytu nieodnawialnego w walucie Euro z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie wkładu własnego dla inwestycji polegającej na budowie obiektów magazynowo – produkcyjnych w Gdańsku, przy ulicy Sądzieckiej. Zabezpieczenia spłaty należności: (i) pełnomocnictwo na rzecz banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bieżącymi Emitenta prowadzonymi przez bank, (ii) weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta wraz z deklaracją wekslową Emitenta w formie i o treści uzgodnionej z bankiem, (iii) poręczenie udzielone przez spółkę Pekabex Pref S.A., z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań do kwoty 10 010 tys. EUR, w formie i o treści akceptowalnej przez bank; (iv) poręczenie udzielone przez spółkę Pekabex Bet S.A., z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań, do kwoty 10 010 tys. EUR, w formie i o treści akceptowalnej przez bank; (v) poręczenie udzielone przez spółkę Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o., z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań do kwoty 10 010 tys. EUR, w formie i o treści akceptowalnej przez bank, (vi) potwierdzona cesja wierzytelności z kontraktów podpisanych przez i Pekabex Bet S.A. w wysokości min. 130 % kwoty kredytu.

#### **Umowa ramowa linii kredytowej wielocelowej Pekabex Bet S.A. (Pekao S.A.)**

Z dniem 4 sierpnia 2023 roku spółka zależna Emitenta – Pekabex Bet S.A. zawarła umowę linii kredytowej wielocelowej – z Bankiem Polska Kasa Opieki z siedzibą w Warszawie, do kwoty 60 000 tys. zł z możliwością wykorzystania przez Spółkę w formie kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 10 000 tys. zł, limitu w formie krótkoterminowych kredytów obrotowych pomostowych do kwoty 50 000 tys. zł oraz limitu na gwarancje bankowe do kwoty 50 000 tys. zł. Umowa przewiduje następujące zabezpieczenia: (i) pełnomocnictwo na rzecz banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bieżącymi Pekabex Bet prowadzonymi przez bank; (ii) weksel własny in blanco wystawiony przez Pekabex Bet wraz z deklaracją wekslową spółki w formie i o treści uzgodnionej z bankiem; (iii) Gwarancja PLG-FGK udzielona przez BGK, do której spółka wystawi weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową spółki w formie i o treści uzgodnionej z BGK; (iv) cesja wierzytelności z kontraktów bez zawiadomienia i potwierdzenia dłużników, podpisanych przez spółkę w wysokości min. 120 % kwoty Limitu.

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

Z dniem 7 września 2023 roku spółka zawarła umowę ramową dla linii kredytowej wieloproduktowej – z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („mBank”), do kwoty 40 000 tys. zł z możliwością wykorzystania przez spółkę w formie kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 40 000 tys. zł, limitu na akredytywy do kwoty 40 000 tys. zł oraz limitu na gwarancje do kwoty 40 000 tys. zł. Umowa przewiduje następujące zabezpieczenia: (i) notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc do kwoty 32 000 tys. zł; (ii) gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 32 000 tys. zł, razem z wekslem.

#### **Aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego Pekabex Bet, Pekabex S.A., Kokoszki Prefabrykacja, Betbygg (BNP Paribas)**

Po dniu bilansowym, z dniem 26 marca 2024 roku Emitent po powziętą wiedzę o podpisaniu przez BNP Paribas Bank Polska S.A. aneksu do umowy wielocelowej linii kredytowej z dnia 26 marca 2013 roku uprzednio podpisanego przez Emitenta oraz spółki zależne Emitenta – Pekabex Bet S.A. oraz Kokoszki Prefabrykacja S.A., a także Betbygg Sverige AB, na podstawie którego Kokoszki Prefabrykacja S.A. oraz Betbygg Sverige AB przystąpiły do Umowy. W aneksie ustalono tekst jednolity umowy, zgodnie z którym kwota limitu głównej linii kredytowej ulega zwiększeniu do 200 000 tys. zł, z zastrzeżeniem, że każdy podmiot – Emitent, jak i spółki z grupy, będące stronami umowy, mają ustanowione swoje własne podlimity. W aneksie przewidziano następujące zabezpieczenia: (i) cztery weksle in blanco z deklaracją wekslową; (ii) poręczenie do kwoty 250 000 tys. zł z terminem obowiązywania do 16 lutego 2037 roku Pekabex Pref S.A. oraz Pekabex Inwestycje II S.A.; (iii) hipoteka umowna do sumy 340 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Badowo Mściska, gm. Mszczonów, stanowiącej własność Pekabex Inwestycje II S.A.; (iv) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej nieruchomości wskazanej w pkt (iii) powyżej; (v) hipoteka umowna do sumy 350 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej przy ul. Geodetów w miejscowości Gdańsk, gm. Gdańsk, o powierzchni 2,4549 ha stanowiącej własność Kokoszki Prefabrykacja S.A.; (vi) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej nieruchomości wskazanej w pkt (v) powyżej; (vii) hipoteka umowna do sumy 350 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej przy ul. Geodetów, w miejscowości Gdańsk, gm. Gdańsk, o powierzchni 1,0488 ha stanowiącej własność Kokoszki Prefabrykacja S.A.; (viii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 340 000 tys. zł na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Pekabex Inwestycje II S.A.; (ix) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej mienia wskazanego w pkt (viii) powyżej; (x) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 350 000 tys. zł na środkach trwałych przedsiębiorstwa Kokoszki Prefabrykacja S.A., zlokalizowanych przy ul. Geodetów w miejscowości Gdańsk, gm. Gdańsk; (xi) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej mienia wskazanego w pkt (x) powyżej; (xii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 350 000 tys. zł na zapasach przedsiębiorstwa Kokoszki Prefabrykacja S.A. zlokalizowanych przy ul. Geodetów w miejscowości Gdańsk, gm. Gdańsk; (xiii) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej mienia wskazanego w pkt (xii) powyżej; (xiv) cesja wierzytelności przysługujących Pekabex Bet S.A. od kontrahentów, z którymi Kredytobiorca zawarł kontrakty nie zawierające zakazu cesji wierzytelności, na łączną kwotę nie niższą niż 52 000 tys. zł kwartalnie; (xv) cesja wierzytelności przysługujących Pekabex Bet S.A. od dłużników, z tytułów, z których wynikają przelewane wierzytelności



oraz wysokości tych wierzytelności; (xvi) cesja wierzytelności przysługujących Bettbyg Sverige AB od dłużników wskazanych w umowie cesji wierzytelności.

#### **9.6. Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu**

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

Kredyty i pożyczki oprocentowane są na bazie zmiennych stóp procentowych (z zastrzeżeniem instrumentów dla których następnie zawarto transakcje IRS) w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 6M która na dzień bilansowy kształtowała się na poziomie 5,82% (31.12.2022: 7,14%), WIBOR 3M która według stanu na dzień bilansowy kształtowała się na poziomie 5,88% (31.12.2022: 7,02%), WIBOR 1M, która na dzień bilansowy wynosiła 5,80% (31.12.2022: 6,93 %), EURIBOR 1M która na dzień bilansowy wynosiła 3,87% (31.12.2022: 1,88%). Pożyczka od EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oprocentowana jest stałą stopą procentową.

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

	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
			w walucie EUR	w zł	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2023						
Kredyt w rachunku kredytowym I – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 1M+marża	30.06.2024	-	2 044	2 044	-
Kredyt w rachunku kredytowym II – PKO (Pekabex S.A.)*	EURIBOR 1M+marża	08.12.2027	4 487	19 510	4 852	14 659
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Pekabex S.A.) PLN	WIBOR 1M+marża	21.03.2025	-	19 455	19 455	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Pekabex S.A.) EUR	EURIBOR 1M+marża	21.03.2025	111	484	484	-
Kredyt w rachunku kredytowym II – Pekao (Pekabex S.A.) EUR	EURIBOR 1M+marża		7 738	33 645	33 645	-
Kredyt w rachunku kredytowym I – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 3M+marża	06.04.2026	-	4 365	2 016	2 350
Kredyt w rachunku kredytowym II – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	30.11.2027	-	6 413	1 529	4 885
Kredyt w rachunku kredytowym III – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	16.08.2028	-	5 078	198	4 880
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	-	9 652	3 130	6 522
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża	14.03.2029	-	38 934	7 416	31 518
Kredyt w rachunku bieżącym – Credit Agricole (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2024	-	-	-	-
Kredyt w rachunku kredytowym – mBank (Pekabex Jasielska)	WIBOR 1M+marża	11.10.2024	-	42	-	42
Obligacje (Pekabex S.A.) seria B	WIBOR 6M+marża	10.06.2025	-	40 186	186	40 000
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	21.03.2025	-	5 641	5 641	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja) EUR	EURIBOR 1M+marża	21.03.2025	85	368	368	-
Kredyt w rachunku bieżącym – PKO BP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	06.03.2026	-	14 331	14 331	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	25.11.2024	-	72 790	72 790	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Santander (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	18.05.2026	-	46 400	46 400	-
Kredyt w rachunku bieżącym – Credit Agricole (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	29.09.2023	-	-	-	-
Kredyt w rachunku bieżącym – mBank (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	28.06.2024	-	32 779	32 779	-
Kredyt w rachunku bieżącym – BNP (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	21.03.2025	-	-	-	-
Umowa faktoringu - PKO BP Faktoring (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	04.04.2024	-	-	-	-
Pożyczka z WFOŚiGW – (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	865	296	569
Pożyczki z WFOŚiGW – (Pekabex Bet)	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	-	868	-	868
Pożyczka od Origin Gdynia 1 Sp. z o.o – (Origin Sp. z o.o. sp.k)	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	-	1 595	-	1 595
Pożyczka - EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ (Pekabex Jasielska)	Oprocentowanie stałe	01.07.2025	-	14 627		14 627
Kredyty w rachunku bieżącym - Hypo-Vereinsbank i pozostałe (FTO)	EURIBOR 1M+marża	bezterminowe	483	2 100	561	1 539
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej **	nie dotyczy	nie dotyczy	-	12 783	-	12 783

\* Zobowiązanie finansowe o zmiennej stopie procentowej zabezpieczone transakcją IRS

\*\* Zobowiązanie opisane w nocie 9.1

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

\* Zobowiązanie finansowe o zmiennej stopie procentowej zabezpieczone transakcją IRS

\*\* Zobowiązanie opisane w nocie 9.1

## 9.7. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Zaciągnięte przez Grupę zobowiązania z tytułu kredytów oraz leasingu objęte są następującymi zabezpieczeniami spłaty na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2023
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Bet S.A.	Umowa limitu kredytowego wielocelowego z dnia 06.03.2017	Wielocelowa linia kredytowa (linia gwarancyjna odnawialna, kredyt w rachunku bieżącym kredyt odnawialny)	220 000	14 331	121 430	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do kredytobiorcy zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA Przelew wierzytelności pieniężnych przysługujących Kredytobiorcy Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach w Bielsku-Białej.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej z dnia 09.12.2020	Kredyt inwestycyjny	7 500 EUR	19 910	-	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z Umowy, w trybie art. 777. Zastaw wg prawa niemieckiego na udziałach spółki G+M GmbH.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu obrotowego odnawialnego	Kredyt obrotowy	7 300	2 044	-	Hipoteka umowna łączna na przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynku (hala logistyczna) stanowiącego odrębną nieruchomość, położonych w Poznaniu, dla których Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00335670/8, wraz z cesją praw z ubezpieczenia.

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2023
PKO Bank Polski S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 06.03.2017	Kredyt inwestycyjny	30 000	9 652	-	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach i ruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Pekabex BET SA zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA oraz Pekabex BET SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku.
PKO Faktoring S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa (confirming) z dnia 05.04.2022	Umowa faktoringowa	60 000 (limit wspólny z umową z dnia 09.06.2022)	7 265	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.
PKO Faktoring S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa (faktoring odwrotny) z dnia 09.06.2022	Umowa faktoringowa	60 000 (limit wspólny z umową z dnia 05.04.2022)	-	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.
PKO Faktoring S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa z dnia 14.12.2022	Umowa faktoringowa (faktoring bez regresu)	60 000 (limit wspólny z umową na faktoring z regresem)	-	-	Cesja wszelkich obecnych i przyszłych wierzytelności przysługujących spółce w stosunku do wszystkich zgłoszonych faktorowi odbiorców Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa faktoringowa z dnia 14.12.2022	Umowa faktoringowa (faktoring z regresem)	60 000 (limit wspólny z umową na faktoring bez regresu)	-	-	Cesja wszelkich obecnych i przyszłych wierzytelności przysługujących spółce w stosunku do wszystkich zgłoszonych faktorowi odbiorców Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Pełnomocnictwo do rachunku bankowego.

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2023
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 16.04.2023	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	50 000	46 400	2 817	Gwarancja PLG-FGP w wysokości 40 000 tys. zł Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Oświadczenie o poddaniu się egzekucji .
Santander Bank Polska SA	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 08.12.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw, linia rewolwingowa)	200 000	72 790	57 600	Hipoteka umowna łączna na nieruchomości Pekabex S.A. znajdującej się w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków Zastaw rejestrowy na zapasach Pekabex Bet S.A. znajdujących się w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez spółki z Grupy Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym stanowiącym własność spółek z Grupy zlokalizowanym w Poznaniu oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia mienia Cesja na rzecz Banku z zawieranych umów/kontraktów na sumę minimum 35 000 tys. zł; cesja na rzecz Banku (potwierdzona) z każdego finansowanego kontraktu kredytem rewolwingowym.
Santander Factoring Sp. z o.o.	Pekabex BET S.A.	Umowa linii faktoringowej z dnia 14.07.2023	Umowa linii Faktoringowej (10 000 Confirming, 20 000 finansowanie dostaw)	30 000	-	-	Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń Santander Factoring Sp. z o.o. wynikających z Umowy, w trybie art. 777. Poręczenie cywilne spółek Grupy Hipoteka na nieruchomości położonej w Poznaniu wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cesja cicha wierzytelności z kontraktów

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2023
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Bet S.A.  Pekabex S.A.	Umowa kredytu z dnia 26.03.2013	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia na akredytywy)	150 000	-	67 490	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenie cywilne spółek Grupy Generalna cicha cesja wierzytelności spółek Grupy Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 14.03.2019	Kredyt nieodnawialny inwestycyjny	56 480	38 934	-	Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex Zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy i spółki Bet S.A. Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zapasach zlokalizowanych przy ul. Geodetów w Gdańsku cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A. Pekabex Bet S.A.	Umowa nr kredytu z dnia 2019.03.14	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna)	7 000	6 009	-	Hipoteka na nieruchomościach położonych w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową kredytobiorców Poręczenia wg prawa cywilnego spółki z Grupy Kapitałowej Zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej Cesja z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości w Gdańsku zastaw rejestrowy na zapasach zlokalizowanych przy ul. Geodetów w Gdańsku Cesja z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej zapasów znajdujących się w Gdańsku, przy ul. Geodetów.



cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2023
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 05.04.2019	Kredyt inwestycyjny	10 000	4 365	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy lub praw należących do kredytobiorcy wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex Weksel in blanco spółki PI II.
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 30.11.2020	Kredyt inwestycyjny	10 800	6 413	-	Hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenie wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu inwestycyjnego z dnia 16.08.2021	Kredyt inwestycyjny	22 000	5 078	-	Hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenie wg prawa cywilnego spółek z Grupy Pekabex
Credit Agriculture Bank Polska S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 03.11.2021	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	55 000	-	32 288	Gwarancja korporacyjna wystawiona przez Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex SA na kwotę 32 000 tys. zł. Weksel in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2023
Credit Agricole Bank Polska S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 14.12.2023	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	40 000	-	-	Gwarancja korporacyjna wystawiona przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex SA na kwotę 32 000 tys. zł. Weksel in blanco wystawiony przez spółkę wraz z deklaracją wekslową
Pekao S.A.	Pekabex S.A.	Umowa kredytu nr z dnia 04.08.2023	Kredyt nieodnawialny	7 700 EUR	33 645	-	Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenie cywilne spółek Grupy Cesja wierzytelności z kontraktów podpisanych przez Pekabex Bet S.A.
Pekao S.A.	Pekabex Bet S.A.	Umowa linii kredytowej wielocelowej z dnia 04.08.2023	Wielocelowa linia kredytowa (linia kredytowa: kredyt w rachunku bieżącym, kredyt obrotowy, linia gwarancyjna)	60 000	-	-	Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Gwarancja PLG-FGK udzielona przez BGK w wysokości 72 000 tys. zł. Cesja wierzytelności z kontraktów w wysokości min. 72 000 tys. zł
mBank S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 07.09.2023	Umowa linii wieloproduktowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	40 000	-	-	Gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 32 000 tys. zł Weksel własny in blanco wystawiony przez Pekabex Bet wraz z deklaracją wekslową Notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777
mBank S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa kredytu z dnia 30.06.2022	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	40 000	32 779	-	Gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 32 000 tys. zł razem z wekslem, Notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty 32 000 tys. zł.

cd. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2023
mBank S.A.	Pekabex Jasielska sp. z o.o.	Umowa kredytu budowlanego i kredytu VAT z dnia 11.05.2022	Umowa kredytu budowlanego i kredytu VAT	40 393	42	-	Hipoteka umowna na finansowanej nieruchomości oraz cesja z polis; Umowa przelewu wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą; umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia realizacji projektu; Umowa zastawu rejestrowego na wierzytelnościach przyszłych spółki o wypłatę środków z rachunku powierniczego; Umowa zastawu rejestrowego i finansowego na wierzytelnościach spółki z rachunków bankowych; na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym; Umowa wsparcia z Pekabex S.A.; Pełnomocnictwo do rachunków; oświadczenie o poddaniu się egzekucji w tryb. art. 777 KPC;
WFOŚiGW	Pekabex BET S.A.	Umowa pożyczki z dnia 17.11.2022	Umowa pożyczki na cele inwestycyjne	1 488	863	-	Poręczenie wg prawa cywilnego Pekabex S.A. Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
WFOŚiGW	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa pożyczki z dnia 17.11.2022	Umowa pożyczki na cele inwestycyjne	1 482	865	-	Poręczenie wg prawa cywilnego Pekabex S.A. Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777
Origin Gdynia 1 Sp. z o.o.	Origin Sp. z o.o. sp.k.	Umowa pożyczki z dnia 05.05.2022	Umowa pożyczki	1 595	1 633	-	N/D
EQUES PEKABEX Deweloperski FIZ	Pekabex Jasielska sp. z o.o.	Umowa pożyczki z dnia 07.12.2023		14 475	14 627	-	Oświadczenie spółki o podaniu się egzekucji w trybie art. 777

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Rodzaj umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego (dane w tys.)	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2023
PKO Leasing	Pekabex Pref SA	Leasing	440	Weksel
	Pekabex S.A.	Leasing	278	Weksel
	Pekabex Bet S.A.	Leasing	6 121	Weksel
	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Leasing	72	Weksel
	Pekabex Development	Leasing	252	Weksel
ING Lease Polska	Pekabex Bet S.A.	Leasing	157	Weksel
BNP Paribas Leasing Services	Pekabex Bet S.A.	Leasing	4 636	Weksel
	Pekabex Inwestycje II S.A.	Leasing	1 664	Weksel
	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Leasing	296	Weksel
BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna	Pekabex BET S.A.	Leasing	106	Weksel
Santander Leasing S.A.	Pekabex BET S.A.	Leasing	8 704	Weksel
	Pekabex S.A.	Leasing	295	Weksel
De Lage Landen Leasing	FTO	Leasing	222	-
Uni Credit	FTO	Leasing	1 372	-
Mercedes Benz Leasing	FTO	Leasing	456	-
Sparkasse	FTO	Leasing	3 184	-
Volkswagen Leasing	FTO	Leasing	71	-

Na dzień bilansowy spółka FTO posiadała linie kredytowo - gwarancyjne w trzech instytucjach finansowych, w łącznej wysokości 2 620 tys. euro (11 392 tys. zł), gdzie wykorzystanie na dzień bilansowy wyniosło 620 tys. EUR (na dzień 31 grudnia 2022: 976 tys. EUR). Jedną z linii, linia w Hypo-Vereinsbank na 1 000 tys. euro jest zabezpieczona na zapasach spółki, w przypadku jeżeli linia jest wykorzystana. Leasingi posiadane przez spółkę FTO nie są zabezpieczone.

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

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

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

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



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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

	31.12.2023	31.12.2022
Wartości niematerialne, w tym umowy leasingu	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	343 388	346 724
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu	25 331	29 081
Nieruchomości inwestycyjne	-	-
Aktywa finansowe (inne niż należności)	-	-
Zapasy	94 237	161 692
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	272 179	304 571
Środki pieniężne	-	-
<b>Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem</b>	<b>735 135</b>	<b>842 068</b>

Poza wyżej wymienionymi formami zabezpieczeń spłaty, umowy kredytowe nakładają na Grupę Kapitałową dodatkowe wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres kredytowania. Główne dodatkowe klauzule umowne liczone są na danych skonsolidowanych na dzień 31 grudnia 2023 roku i przedstawiały się następująco, przy czym sposób liczenia dla poszczególnych banków może się nieznacznie różnić, w zależności od szczegółowych zapisów umownych:

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Wskaźnik wypłacalności	Min. 25%
Wskaźnik pokrycia obsługi długu	Min. 1,2 na podstawie danych skonsolidowanych Grupy za ostatnie 12 miesięcy
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA	Max 3,5 na podstawie danych skonsolidowanych Grupy za ostatnie 12 miesięcy
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Proporcjonalnie w proporcji równej kwocie zadłużenia Grupy w banku

Główne dodatkowe klauzule umowne w związku z emisją obligacji liczone są na danych skonsolidowanych na dzień 31 grudnia 2023 roku i przedstawiały się następująco:

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

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

W roku 2023, a w szczególności na dzień bilansowy, Grupa spełniała wymogi wynikające z zawartych umów kredytowych.

## 9.8. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2023		31.12.2022	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>Aktywa:</b>				
Pożyczki	46 631	46 631	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	272 179	272 179	304 571	304 571
Pochodne instrumenty finansowe	6 621	6 621	9 279	9 279
Papiery dłużne	46 631	46 631	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych*	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	207 715	207 715	119 495	119 495
<b>Zobowiązania:</b>				
Kredyty w rachunku kredytowym	106 901	106 901	94 492	94 492
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej**	12 783	12 783	13 788	13 788
Kredyty w rachunku bieżącym	192 248	192 248	31 685	31 685
Pożyczki	19 928	19 928	2 802	2 802
Dłużne papiery wartościowe	40 186	40 186	40 219	40 219
Leasing	28 325	28 325	23 807	23 807
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	305 987	305 987	294 230	294 230

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

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

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

### Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych

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

### Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2023 Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

### Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

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

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Saldo na początek okresu:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 192	12 816
<b>Podatek odroczony netto na początek okresu</b>	<b>(9 192)</b>	<b>(12 816)</b>
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	3 667	5 138
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	201	(1 514)
Wpływ połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
<b>Podatek odroczony netto na koniec okresu, w tym:</b>	<b>(5 323)</b>	<b>(9 192)</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 323	(9 192)

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2023					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zapasy	2 954	(1 304)	-	-	1 650
Należności z tytułu dostaw i usług	4 351	3 641	-	-	7 992
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	19 289	1 585	-	-	20 875
Inne aktywa	-	-	-	-	-
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	1 043	(450)	-	-	593
Rezerwy na świadczenia pracownicze	2 754	78	-	-	2 832
Pozostałe rezerwy	3 910	771	-	-	4 681
Pochodne instrumenty finansowe	1 609	(1 600)	1 553	-	1 562
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 526	(2 165)	-	-	6 361
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 398	554	-	-	1 952
Inne zobowiązania	3 631	672	-	-	4 303
Inne:	-	-	-	-	-
Nierozliczone straty podatkowe	775	528	-	-	1 303
Razem	50 239	2 311	1 553	-	54 103



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

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

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2023					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	26 324	(1 473)	-	-	24 851
Nieruchomości inwestycyjne	8 365	1 605	-	-	9 969
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	699	140	-	-	838
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	16 589	(530)	-	-	16 058
Inne aktywa	2 002	1 950	-	-	3 951
Zobowiązania:					
Pochodne instrumenty finansowe	1 883	(1 179)	1 352	-	2 056
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	524	979	-	-	1 503
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	87	(53)	-	-	34
Inne zobowiązania	2 961	(2 795)	-	-	166
Razem	59 431	(1 356)	1 352	-	59 426

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

## 11. Zapasy

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

	31.12.2023	31.12.2022
Materiały	71 235	96 301
Półprodukty i produkcja w toku (w tym inwestycje deweloperskie)	160 478	85 859
Wyroby gotowe	65 648	83 747
Produkty gotowe (towary)	41 536	-
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>338 896</b>	<b>265 907</b>

Odpisy aktualizujące wartość zapasów, które w 2023 roku obciążyły pozostałe koszty operacyjne skonsolidowanego sprawozdania z wyniku wyniosły 938 tys. zł (2022 rok: 0 tys. zł). W 2022 Grupa dokonała odwrócenia odpisów aktualizujących w wysokości 225 tys. Saldo odpisów na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 2 538 tys. zł (2022 rok: 1 600 tys. zł).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku część zapasów wyrobów gotowych w wartości 27 453 tys. zł została zaprezentowana w kosztach kontraktów i zwiększyła stopień zaawansowania kosztowego kontraktów, który jest podstawą do przeprowadzenia wyceny i tym samym ujęcia przychodów z tytułu kontraktów budowlanych ( w roku 2022 kwota 38 194 tys. zł).

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

Na dzień 31 grudnia 2023 wartości ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z tytułu prowadzonych inwestycji deweloperskich przedstawiały się następująco:

Inwestycja wg stanu na dzień 31.12.2023	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	Zapasy - produkty	Zobowiązanie ujęte w bilansie w stosunku do zawartych umów	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie	-	727	556		-	Po dniu bilansowym sprzedaż zakończono
Projekt Casa Baia - Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	-	40 698	15 765		1 175	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż lokali
JA_SIELSKA etap III i IV przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	25 954	-	16 814	14 669	12 857	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to 2024 rok
JA_SIELSKA etap V i VI przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	804	-	-		-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	60 096	-	34 686	1 595	-	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to 2024 rok
Osiedle Neonowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej	46 232	-	1 537		3 499	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to 2024 rok
Osiedle Falkenseener Gärtner koło Berlina	6 667	-	-		-	W trakcie realizacji – planowane zakończenie to 2024 rok
Projekt Zatoka Wrzosowo w Dziwnówku	693	-	80		-	Pozwolenie na budowę uzyskane, w trakcie przygotowania realizacji – planowane rozpoczęcie budowy to 2024 rok
Budynki mieszkalne w Pruszkowie	19 332	-	-		-	W trakcie przygotowania budowy - planowane rozpoczęcie budo to 2024 rok
Pozostałe	149	-	-		-	
<b>Wartość razem przed włączeniami konsolidacyjnym</b>	<b>159 926</b>	<b>41 425</b>	<b>69 438</b>	<b>16 264</b>	<b>17 531</b>	
<b>Inwestycja wg stanu na dzień 31.12.2022</b>						
Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie	23 315	-	20 719	-	658	Inwestycja zakończona, uzyskano pozwolenie na użytkowanie
Projekt Casa Baia - Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	24 574	-	4 328	-	1 385	Pozwolenie na użytkowanie planowane na 2023 rok
JA_SIELSKA etap III i IV przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	7 582	-	3 981	-	4 041	Etap III z pozwoleniem na budowę, przewidywane zakończenie to III kwartał 2024
JA_SIELSKA etap V i VI w Poznaniu	500	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	13 189	-	11 828	-	-	Pozwolenie na budowę uzyskane, w trakcie realizacji – planowane zakończenie to II kwartał 2024 roku
Budynki mieszkalne i usługowe w Częstochowie przy ulicy Katedralnej	6 897	-	250	-	745	Pozwolenie na budowę uzyskane, w trakcie realizacji – planowane zakończenie to II kwartał 2024 roku
Osiedle Falkenseener Gärtner koło Berlina	5 811	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę. Planowane zakończenie inwestycji to II połowa 2024 roku
<b>Wartość razem przed włączeniami konsolidacyjnym</b>	<b>81 868</b>	<b>-</b>	<b>41 106</b>		<b>6 829</b>	

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

## 12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

<b>Należności długoterminowe:</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	1 581	2 212
Kaucje wpłacone z innych tytułów	12	12
Pozostałe należności	308	308
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	(1 529)	(1 018)
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>373</b>	<b>1 514</b>

<b>Należności krótkoterminowe:</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Aktywa finansowe (MSSF9):</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	301 312	320 887
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(31 940)	(18 611)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	269 373	302 276
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	2 776	2 295
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	30	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	2 806	2 295
<b>Należności finansowe</b>	<b>272 179</b>	<b>304 571</b>
<b>Aktywa niefinansowe (poza MSSF9):</b>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	36 580	25 954
Przedpłaty i zaliczki	89	156
Pozostałe należności niefinansowe	15 290	23 810
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(33)	(33)
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>51 925</b>	<b>49 887</b>
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>324 104</b>	<b>354 458</b>

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

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

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

<b>Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych:</b>	<b>od 01.01.2023 do 31.12.2023</b>	<b>od 01.01.2022 do 31.12.2022</b>
Stan na początek okresu	1 018	1 140
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	511	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(122)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 529</b>	<b>1 018</b>

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

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>18 245</b>	<b>14 719</b>
Odpisy ujęte jako koszt w okresie*	24 782	10 374
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(11 086)	(6 482)
Odpisy wykorzystane (-)	(2)	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>31 940</b>	<b>18 611</b>

\*odpisy dotyczą należności wątpliwych, w tym dotyczących kontraktów skandynawskich w wysokości 5 785 tys. zł. oraz not obciążeniowych wystawianych na podwykonawców; Grupa stosuje zasadę ostrożnej wyceny dlatego wystawione noty obciążeniowe co do zasady objęte są odpisem

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

W roku 2023 należności handlowe, poprzez cichą cesję wierzytelności, stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy z tytułu umów kredytowych i wielocelowych linii kredytowo-gwarancyjnych. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w notcie nr 9.7.

### 13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2023	31.12.2022
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w zł	71 612	59 686
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	118 520	51 336
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	17 531	6 829
Środki pieniężne w kasie	29	45
Depozyty krótkoterminowe	-	1 600
Inne	23	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>207 715</b>	<b>119 496</b>

Na dzień 31 grudnia 2023 środki pieniężne o wartości bilansowej 17 604 tys. zł (2022 rok: 6 894 tys. zł) podlegały ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu:

- zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w wysokości 73 tys. zł (2022 rok: 65 tys. zł)
- rachunki powiernicze w działalności deweloperskiej 17 531 tys. zł (2022 rok: 6 829 zł)

Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w notcie nr 9.6.

### 14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

W roku 2023 Grupa nie posiadała aktywów trwałych, które zgodnie z decyzją Zarządu Grupy Kapitałowej zakwalifikowane zostałyby jako przeznaczone do sprzedaży. Zarząd Grupy Kapitałowej nie zidentyfikował działalności, którą należałoby zakwalifikować jako działalność zaniechana.

## 15. Kapitał własny

### 15.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 24 827 tys. zł i dzielił się na 24 826 512 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

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

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

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:</b>		
Liczba akcji na początek okresu	24 826 512	24 826 512
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-
Emisja akcji	-	-
Umorzenie akcji (-)	-	-
Liczba akcji na koniec okresu	24 826 512	24 826 512

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

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

### 15.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

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



### 15.3. Pozostałe kapitały

Na dzień 31 grudnia 2023 roku pozostałe kapitały Grupy Kapitałowej przedstawiały się następująco:

	31.12.2023	31.12.2022
Kapitał z aktualizacji (hiperinflacja)	5 919	5 919
Kapitał z tytułu wydzielenie Pekabex Bet S.A. z Bet sp. z o.o.	1 000	1 000
Skumulowane pozostałe dochody całkowite, w tym wycena instrumentów oraz różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1 656	8 092
Kapitał z wyceny programów płatności akcjami	5 593	5 593
Wycena opcji związana z umową inwestycyjną z PFR (wartość pierwotna)*	(13 568)	(13 568)
Pozostały kapitał rezerwowy nie przeznaczony do podziału	24	24
<b>Pozostałe kapitały</b>	<b>624</b>	<b>7 060</b>

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

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

### 15.4. Udziały niedające kontroli

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

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. Sp. k.	3 117	3 422
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o	(135)	(114)
G+M GmbH	15 161	15 246
Pekabex Casa Fiore Sp. z o.o.	-	4 483
Pekabex Casa Baia Sp. z o.o.	-	2 586
Pekabex Prefabcad Sp. z o.o.	887	853
Rebuild Construction Automation	126	-
Pekabex Katedralna Sp. z o.o.	3 309	3 295
<b>Udziały niedające kontroli</b>	<b>22 465</b>	<b>29 771</b>

## 16. Świadczenia pracownicze

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

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Koszty wynagrodzeń	189 132	181 514
Koszty ubezpieczeń społecznych	46 201	43 582
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	-	-
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>235 334</b>	<b>225 095</b>

### 16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

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

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</b>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	16 373	15 534	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	9 184	8 302	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	13 056	10 005	-	-
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>38 613</b>	<b>33 841</b>	-	-
<b>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</b>				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	378	366	783	1 303
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
<b>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>378</b>	<b>366</b>	<b>783</b>	<b>1 303</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>38 991</b>	<b>34 206</b>	<b>783</b>	<b>1 303</b>

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

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	Pozostałe	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku</b>				
Stan na początek okresu	-	1 669	-	1 669
<b>Zmiany ujęte w wyniku:</b>				
Koszty zatrudnienia	-	10	-	10
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	(518)	-	(518)
<b>Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2023 roku</b>	<b>-</b>	<b>1 160</b>	<b>-</b>	<b>1 160</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku</b>				
Stan na początek okresu	-	1 534	-	1 534
<b>Zmiany ujęte w wyniku:</b>				
Koszty zatrudnienia	-	28	-	28
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	107	-	107
<b>Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2022 roku</b>	<b>-</b>	<b>1 669</b>	<b>-</b>	<b>1 669</b>

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

	31.12.2023	31.12.2022
Stopa dyskonta	5,80%	3,50%
Przewidywany wskaźnik wzrostu wynagrodzeń	1,00%	1,00%

## 17. Pozostałe rezerwy

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

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Rezerwy na sprawy sądowe	3 335	5 442	-	-
Rezerwy na straty z umów budowlanych	6 293	5 094	-	-
Inne rezerwy	14 605	7 786	15	15
<b>Pozostałe rezerwy razem</b>	<b>24 233</b>	<b>18 322</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

  

	Rezerwy na:			
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	Inne	razem
<b>za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku</b>				
Stan na początek okresu	5 442	5 094	7 801	18 337
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	1 199	7 487	8 687
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(2 107)	-	(299)	(2 406)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	(370)	(370)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2023 roku</b>	<b>3 335</b>	<b>6 293</b>	<b>14 620</b>	<b>24 248</b>
<b>za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku</b>				
Stan na początek okresu	5 235	12 631	7 326	25 192
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	207	-	3 795	4 002
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(7 537)	(71)	(7 608)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	(3 249)	(3 249)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2022 roku</b>	<b>5 442</b>	<b>5 094</b>	<b>7 801</b>	<b>18 337</b>

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe ujęte na dzień 31 grudnia 2023 roku wynoszą 14 605 tys. zł (31 grudnia 2022: 7 801 tys. zł) i obejmują: (i) rezerwy na naprawy gwarancyjne w wysokości 7 583 tys. zł (31 grudnia 2022: 5 995 tys. zł), (ii) pozostałe rezerwy w wysokości 7 022 tys. zł (31 grudnia 2022: 1 268 tys. zł) stanowiące głównie szacunek nie ujętych zobowiązań i kosztu w okresie w związku z brakiem otrzymania dokumentów księgowych oraz inne rezerwy na koszty okresu.

## 18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	32 112	35 320
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>32 112</b>	<b>35 320</b>

<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	305 987	294 230
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>305 987</b>	<b>294 230</b>
<b>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</b>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń		
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	13 201	9 185
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	29 372	35 012
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	47 130	42 951
Inne zobowiązania niefinansowe	83 248	132 025
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>172 951</b>	<b>219 172</b>

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

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

## 19. Rozliczenia międzyokresowe: czynne i bierne

Wartość aktywa z tytułu rozliczeń międzyokresowych przedstawia się na dzień bilansowy następująco:

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</b>				
Czynsze najmu	-	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	8 891	7 495	2 524	2 563
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>8 891</b>	<b>7 495</b>	<b>2 524</b>	<b>2 563</b>

Na pozycję inne koszty opłacone z góry składają się w 2023 roku głównie koszty zakupu urządzeń pomocniczych rozliczane w czasie w wysokości 5 051 tys. zł (2022: 4 236 tys. zł), koszty gwarancji ubezpieczeniowych w wysokości 3 110 tys. zł (w roku 2022: 2 026 tys. zł) oraz prowizji bankowych od zaciągniętych kredytów w wysokości 670 tys. zł (w roku 2022: 794 tys. zł).

Wartość pasywa z tytułu rozliczeń międzyokresowych przedstawia się na dzień bilansowy następująco:

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</b>				
Dotacje otrzymane	472	-	1 897	-
Przychody przyszłych okresów	1	1	-	-
Inne rozliczenia	-	-	-	-
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>472</b>	<b>1</b>	<b>1 897</b>	<b>-</b>

Dotacje otrzymane ujęte w rozliczeniach międzyokresowych związane są z podpisaną w 2021 roku umową na dofinansowanie w ramach Programu Operacyjnego Inteligentny Rozwój 2014-2020 współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji i rozpoczęła prace w tym zakresie. Projekt nosił tytuł „Prace badawczo-rozwojowe w zakresie opracowania innowacyjnego prefabrykowanego modułu łazienkowego wraz z technologią jego produkcji”. Projekt zakończył się z końcem września 2023 roku. Grupa zobowiązała się do zapewnienia trwałości efektów Projektu przez okres 5 lat od dnia zakończenia realizacji Projektu. Wartość dotacji ujęta do rozliczenia w czasie na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła łącznie 2 368 tys. zł i będzie rozliczona w czasie proporcjonalnie do ujęcia kosztów amortyzacji rzeczowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych, których otrzymana dotacja dotyczy.

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Razem przychody z tyt. dotacji do rozliczenia
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2023						
Dotacja projekt łazienki modułowe	236	236	936	862	98	2 368
Razem	236	236	936	862	98	2 368

## 20. Umowy o usługę budowlaną

W 2023 roku Grupa Kapitałowa ujęła w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przychody z tytułu umów o usługę budowlaną w kwocie 898 121 tys. zł (2022 rok: 888 749 tys. zł). Grupa Kapitałowa realizuje długoterminowe umowy o usługi budowlane, których wycena na dzień bilansowy oparta jest o następujące szacunki Zarządu dotyczące planowanych wyników z realizowanych umów:

	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	2 380 539	2 089 443
Zmiana przychodów z umowy	291 993	179 956
Łączna kwota przychodów z umowy	2 672 532	2 269 399
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 750 239	1 420 078
Koszty pozostające do realizacji umowy	747 733	713 393
Szacunkowe łączne koszty umowy	2 497 972	2 133 471
<b>Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:</b>	<b>174 560</b>	<b>135 928</b>
Zyski	214 805	181 500
straty (-)	(40 245)	(45 572)

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktywa i zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną</b>		
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	1 750 239	1 420 088
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	172 174	114 341
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(32 483)	(40 478)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	1 889 930	1 493 952
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	1 819 611	1 423 235
<b>Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:</b>	<b>70 319</b>	<b>70 717</b>
<b>Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>117 449</b>	<b>113 668</b>
<b>Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>47 130</b>	<b>42 951</b>

Pozycja aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną zawiera również aktywa z tytułu umów zawartych przez spółkę prawa niemieckiego, które na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 wyniosły 40 192 tys. zł (41 097 tys. zł na dzień 31 grudnia 2022 roku). Wysoki poziom aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną w spółce niemieckiej związany jest ze specyfiką rynku niemieckiego gdzie spółka, do momentu zakończenia realizacji kontraktu, nie wystawia faktur sprzedaży.

Dodatkowo, w pozycji aktywa z tytułu umów budowlanych Grupa prezentuje tę część magazynu wyrobów gotowych, która dotyczy wycenianych kontraktów budowlanych. Wartość zapasów ujęta w tej pozycji na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 27 453 tys. zł natomiast na dzień 31 grudnia 2022 roku 38 194 tys. zł.

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

Na dzień bilansowy wyceny kontraktów zostały oszacowane w oparciu o zaktualizowane budżety. Rezerwy na straty zostały zaprezentowane w nocie 17. Grupa zalicza do wartości umowy (ceny transakcyjnej) część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyśięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. W szczególności Grupa analizuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar umownych zapisanych w

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

## 21. Przychody i koszty operacyjne

### 21.1. Koszty według rodzaju

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Amortyzacja	29 044	27 670
Świadczenia pracownicze	235 393	228 199
Zużycie materiałów i energii	475 849	583 707
Usługi obce	754 552	760 487
Podatki i opłaty	10 425	9 129
Pozostałe koszty rodzajowe	26 840	21 669
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>1 532 103</b>	<b>1 630 862</b>
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 916	2 884
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(78 517)	(56 631)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	(3 386)	(625)
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu</b>	<b>1 454 116</b>	<b>1 576 490</b>

### 21.2. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	509	272
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	2	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	478	861
Rozwiązanie rezerw	3 278	912
Otrzymane kary i odszkodowania	896	509
Naliczone kary i odszkodowania	-	-
Dotacje otrzymane	1 168	1 001
Inne przychody	2 184	1 727
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>8 514</b>	<b>5 282</b>

W roku 2023

- w pozycji „Rozwiązanie rezerw” ujęte zostało rozwiązanie rezerwy na zakończone postępowanie w wysokości 1 900 tys. zł oraz rozwiązanie części rezerwy na urlopy i odprawy
- w pozycji „Inne przychody” największą pozycję stanowią przedawnione zobowiązania w wysokości 777 tys. zł

W roku 2022

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



### 21.3. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	370	119
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	-	312
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych	6 440	3 132
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	176	293
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)	315	-
Utworzenie rezerw	1 738	1 169
Zapłacone kary i odszkodowania	140	666
Inne koszty	1 070	1 034
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>10 249</b>	<b>6 722</b>

W roku 2023

- w pozycji „Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych” największą pozycję stanowią koszty związane z wstąpieniem w prawa dłużnika – podwykonawcy, który ogłosił upadłość
- w pozycji „Inne koszty” największą pozycję w wysokości 406 tys. zł koszty związane z naprawą uszkodzonej infrastruktury

W roku 2022

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

## 22. Przychody i koszty finansowe

### 22.1. Przychody finansowe

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	590	185
Pożyczki i należności	3 037	866
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
<b>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>3 627</b>	<b>1 051</b>
<b>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:</b>		
Instrumenty pochodne handlowe	28	92
Instrumenty pochodne zabezpieczające	1 181	227
<b>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:</b>	<b>1 209</b>	<b>319</b>
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6	26
Pożyczki i należności	1 673	2 039
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>1 679</b>	<b>2 065</b>
Inne przychody finansowe	79	45
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>6 594</b>	<b>3 481</b>

## 22.2. Koszty finansowe

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 079	1 441
Kredyty w rachunku kredytowym	11 045	12 614
Dłużne papiery wartościowe	3 893	3 564
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	638	375
<b>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>17 655</b>	<b>17 994</b>
<b>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:</b>		
Instrumenty pochodne handlowe	19	72
Instrumenty pochodne zabezpieczające	67	-
<b>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:</b>	<b>86</b>	<b>72</b>
<b>(Zyski) straty (-/+ ) z tytułu różnic kursowych:</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 433	-
Pożyczki i należności	631	46
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	544
<b>(Zyski) straty (-/+ ) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>7 064</b>	<b>590</b>
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	1 393	-
Inne koszty finansowe	585	682
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>26 783</b>	<b>19 339</b>

## 23. Podatek dochodowy

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Podatek bieżący:</b>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	17 444	19 697
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	(683)	359
Podatek bieżący	16 761	20 056
<b>Podatek odroczony:</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(3 667)	(5 138)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony	(3 667)	(5 138)
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>13 094</b>	<b>14 918</b>

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

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Wynik przed opodatkowaniem	81 801	82 173
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki dominującej	15 542	15 613
<b>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</b>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	(173)	1 194
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(1 493)	(2 544)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	(47)	1 056
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	(44)	(50)
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	127	-
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	146	30
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-) i inne korekty	(965)	(380)
Podatek dochodowy	13 093	14 918
Zastosowana średnia stawka podatkowa	16%	18%

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

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

## 24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

### 24.1. Zysk na akcję

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

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego tzn. występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty). W roku zakończonym 31 grudnia 2023 oraz 31 grudnia 2022 nie wystąpił efekt rozwadniający.

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
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
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	69 072	66 120
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)	2,78	2,66
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)	2,78	2,66
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	69 072	66 120
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)	2,78	2,66
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)	2,78	2,66

### 24.2. Dywidendy

W dniu 14 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2022 rok w wysokości 10 178 869,92 zł, tj. 0,41 zł na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą wyniosła 24 826 512 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 30 czerwca 2023 roku, a dzień wypłaty dywidendy na 31 lipca 2023 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

Zarząd Spółki proponuje przeznaczyć zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, w kwocie 48 520 tys. zł w części na wypłatę dywidendy (10 178 869,92 zł) co oznacza 0,41 zł na 1 akcję oraz w części ( 38 341 375,35 zł) na zyski zatrzymane.

## 25. Przepływy pieniężne

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

## 26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

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

### 26.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*	3 587	3 611
Pozostałe świadczenia	58	52
<b>Świadczenia razem</b>	<b>3 645</b>	<b>3 663</b>

\* 12 osób z Zarządów oraz 8 osób z Rady Nadzorczej, pozycja prezentuje świadczenia z tytułu umów o pracę oraz uchwał przyznających wynagrodzenie z tyt. powołania do pełnienia określonych funkcji w organach spółek z Grupy

\*\* Dodatkowo 13 osób z Zarządów oraz Rad Nadzorczych, w tym Przemysław Borek, Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczyły usługi na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały ujęte w tabeli przedstawiającej zakupy od jednostek powiązanych

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

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

### 26.2. Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

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

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Sprzedaż do:</b>				
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	1	-	1
Jednostki zależnej	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	61	4	1	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	1	574	457	1 624
<b>Razem</b>	<b>62</b>	<b>580</b>	<b>458</b>	<b>1 624</b>

Pozycja „należności od pozostałych podmiotów powiązanych” zawiera w 2023 roku należności od Vivia Next sp. z o. o. w wysokości w wysokości 457 tys. zł.

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

W 2022 roku osoby kluczowe w Grupie Pekabex objęły udziały w spółce Casa Baia. W trzecim kwartale 2023 roku udziały zostały wykupione w celu umorzenia.

	Wartość udziałów w Pekabex Casa Baia łącznie z agio	Wartość wykupu	Udział % w ogólnej liczbie udziałów
Piotr Taracha	1 000	1 127	3,8%
Piotr Witkowski	300	338	1,1%
Beata Żaczek	200	225	0,8%
Christophe Carion	100	113	0,4%
<b>Razem</b>	<b>1 600</b>	<b>1 803</b>	<b>6,1%</b>

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

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku osoby kluczowe posiadały udziały w jednostkach zależnych od Emitenta. W 2022 roku udziały w kapitale spółki Casa Fiore zostały odkupione przez spółkę w celu umorzenia i umorzone w 2023 roku. Wartość udziałów oraz wartość transakcji przedstawia się następująco:

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

\* Transakcja rozliczona po dniu bilansowym

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

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

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2023	od 01.01 do 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Zakup od:</b>				
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi transportowe	3 837	4 613	690	749
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi projektowe	1 698	2 206	400	519
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście*	7 315	4 744	518	400
Pozostałych podmiotów powiązanych	22	-	28	28
<b>Razem</b>	<b>12 872</b>	<b>11 563</b>	<b>1 636</b>	<b>1 696</b>

\*Ta pozycja stanowi wartość zakupów dokonanych od członków Zarządów i Rad Nadzorczych we wszystkich spółkach Grupy Kapitałowej, łącznie 18 osób (2022:12osób)

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku Grupa Kapitałowa otrzymała od jednostki powiązanej dwie pożyczki na warunkach rynkowych w łącznej wysokości 1 395 tys. zł. Wartość odsetek naliczonych na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 200 tys. zł.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa Kapitałowa udzieliła pożyczki spółce powiązanej 7R Projekt 39 Sp. z o.o. w walucie EUR. Wartość bilansowa pożyczki na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 16 856 tys. zł. Pożyczka została opisana szczegółowo w nocie nr 9.2 niniejszego sprawozdania.

W 2022 roku członek Zarządu Spółki dominującej podpisał umowę rezerwacji lokalu w jednej z inwestycji realizowanych przez Grupę i wpłacił z tego tytułu 15 tys. zł. Dwaj członkowie zarządów jednostek zależnych zawarli umowy przedwstępne, na podstawie których wpłacili zaliczki na lokale łącznej w wysokości 427 tys. zł.

## 27. Aktywa, zobowiązania warunkowe oraz sprawy sporne

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

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Wobec jednostek stowarzyszonych:</b>		
Jednostki stowarzyszone razem	-	-
<b>Wobec pozostałych podmiotów powiązanych:</b>		
Pozostałe podmioty powiązane razem	-	-
<b>Wobec pozostałych jednostek:</b>		
Poręczenie spłaty zobowiązań handlowych	124 027	12 501
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów realizacji kontraktów	404 552	399 652
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Pozostałe jednostki razem	528 579	412 153
<b>Zobowiązania warunkowe razem</b>	<b>528 579</b>	<b>412 153</b>

Łączna wartość poręczeń z tytułu zobowiązań handlowych udzielonych przez spółki z Grupy wynosiła 124 027 tys. zł na koniec grudnia 2023 roku i dotyczy tylko zobowiązań spółek z Grupy.

Główne poręczenia w ramach w/w kwoty to: 104 372 tys. zł poręczenia wystawionego przez Pekabex Bet z tytułu realizacji kontraktu generalnego wykonawstwa obiektów mieszkaniowych w Kungsängen, w gminie Upplands-Bro, w Szwecji przez spółkę Betbygg (wartość pozostałych poręczeń wystawionych przez Pekabex Bet za Betbygg z tytułu realizacji tego kontraktu wyniosła 3 851 tys. zł) oraz 5 000 tys. zł dotyczące poręczenia Pekabex S.A. za Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o. w związku z podpisaną umową inwestycyjną z dnia 29 czerwca 2020 roku dotyczącą wspólnej realizacji inwestycji na nieruchomości położonej w Gdyni Mechelinkach. Spółka Pekabex S.A. poręczyła także, między innymi, za zobowiązania spółki Pekabex Bet S.A. wynikające z podpisanych umów z kontrahentami szwedzkimi w wysokości 5 738 tys. zł (2022: 6 120 tys. zł) oraz duńskimi w wysokości 479 tys. zł (2022: 431 tys. zł). Ponadto Spółka poręcza za spółkę Kokoszki Prefabrykacja S.A. w kwocie 950 tys. zł (2022: 950 tys. zł) za zobowiązania zaciągane w ramach zamówień na cement, a Pekabex Bet poręcza za spółkę Kokoszki Prefabrykacja S.A. w wysokości 1 000 tys. zł (2022: 1 000 tys. zł) za zobowiązania zaciągane w ramach zamówień na stal. Dodatkowe poręczenia wystawione przez Grupę wyniosły 2 637 tys. zł.

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

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

Wartości gwarancji udzielonych do umów o usługę budowlaną są zaprezentowane na podstawie wystawionych kontrahentom gwarancji zabezpieczających prawidłową realizację kontraktów jak również koszty usunięcia wad i usterek będących następstwem realizowanych kontraktów budowlanych. Na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość udzielonych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wynosi łącznie 404 552 tys. zł. Żadna z udzielonych gwarancji nie przekracza progu istotności ustalonego na poziomie 5% kapitałów własnych Grupy. Wielkość dostępnych ubezpieczeniowych linii gwarancyjnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy – raporcie zintegrowanym w rozdziale nr 1.

Spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 23 021 tys. zł (2022: 21 500 tys. zł).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych dotyczących umów z podwykonawcami wyniosła łącznie 19 922 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosła ona 16 197 tys. zł.



## 27.1. Sprawy sporne i sądowe

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa nie była stroną istotnych wartościowo (tj. takich, gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 5% wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na potrzeby których zasadne byłoby tworzenie rezerwy. Za pozostałe otwarte, istotne sprawy sporne prowadzone w 2023 roku Grupa uznaje:

### **Pekabex Bet – spór sądowy ze spółką Marathon International**

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

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

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

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

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

## 28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

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

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

W procesie zarządzania ryzykiem największą wagę mają następujące cele:

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

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

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

## 28.1. Ryzyko rynkowe

### Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

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

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

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

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

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

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

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

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):				Wartość po przeliczeniu
	EUR	DKK	NOK	SEK	
Stan na 31.12.2023					
Aktywa finansowe (+):					
Pożyczki	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	22 018	3 148	-	10 873	101 830
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 694	4 887	-	5 686	112 545
Zobowiązania finansowe (-):					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	(12 225)	-	-	-	(53 155)
Leasing	(1 670)	-	-	-	(7 262)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	(1 871)	(326)	-	(2 864)	(9 448)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	30 945	7 709	-	13 695	144 510

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

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

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

		Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy w PLN dla:			
			EUR	SEK	DKK	Razem
Stan na 31.12.2023*						
Wzrost kursu walutowego	10%	26 243	5 273	761	32 277	
Spadek kursu walutowego	-10%	(26 243)	(5 273)	(761)	(32 277)	
Stan na 31.12.2022*						
Wzrost kursu walutowego	10%	12 956	319	10 757	24 032	
Spadek kursu walutowego	-10%	(12 956)	(319)	(10 757)	(24 032)	

\* Kwoty zaprezentowane w tabeli uwzględniają również aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy wyrażone w EUR zabezpieczone instrumentami pochodnymi FX Forward o wartości 10 000 tys. EUR (2022: 10 000 tys. EUR).

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

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

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

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

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

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

## Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową oraz każdorazowej ocenie ryzyka w zależności od umowy kredytowej. W przypadku kredytów inwestycyjnych / długoterminowych, Grupa w dużej mierze zawiera transakcje zabezpieczenia stopy procentowej (IRS). Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy*:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Wzrost stopy procentowej	1%	(3 435)	(1 422)	-	-
Wzrost stopy procentowej	5%	(7 110)	(7 110)	-	-
Spadek stopy procentowej	5%	(17 175)	1 422	-	-
Spadek stopy procentowej	-5%	17 175	7 110	-	-

\*nie obejmuje zobowiązań finansowych zabezpieczonych transakcjami IRS

## 28.2. Ryzyko kredytowe

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

	31.12.2023	31.12.2022
Pożyczki	46 631	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	324 477	355 972
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	117 449	113 668
Pochodne instrumenty finansowe	6 621	-
Papiery dłużne	4 400	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	207 715	119 495
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	528 579	412 153
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem</b>	<b>1 235 872</b>	<b>1 001 288</b>

W 2023 roku Grupa postanowiła o udzieleniu pożyczek kontrahentom spoza Grupy Kapitałowej, co pozytywnie wpływa na wyniki Grupy ale jednocześnie zwiększa ryzyko kredytowe. Każda potencjalna pożyczka jest indywidualnie rozpatrywana pod kątem realizacji celów strategicznych Grupy i ryzyka kredytowego związanego z transakcją. Grupa stosuje zabezpieczenia polegające między innymi na ustanowieniu hipotek, uzyskaniu poręczeń, etc.

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

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

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

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

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

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

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<b>Należności krótkoterminowe:</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług	70 557	233 364	170 641	152 197
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	(31 743)	-	(18 268)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	70 557	201 622	170 641	133 930
Pozostałe należności finansowe	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	-	-	-	-
<b>Należności finansowe</b>	<b>70 557</b>	<b>201 622</b>	<b>170 641</b>	<b>133 930</b>

	31.12.2023		31.12.2022	
	Należności z tyt. dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tyt. dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
<b>Należności krótkoterminowe zaległe:</b>				
do 1 miesiąca	34 889	-	65 098	-
od 1 do 6 miesięcy	129 450	-	35 059	-
od 6 do 12 miesięcy	33 678	-	26 088	-
powyżej roku	3 605	-	7 685	-
<b>Zaległe należności finansowe</b>	<b>201 622</b>	<b>-</b>	<b>133 930</b>	<b>-</b>

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

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

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

### 28.3. Ryzyko płynności

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

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

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2023*						
Kredyty w rachunku kredytowym	32 326	30 182	41 395	24 659	1 887	130 449
Kredyty w rachunku bieżącym	192 248	-	-	-	-	192 248
Pożyczki	392	392	20 163	445	-	21 392
Dłużne papiery wartościowe	2 906	1 699	41 699	-	-	46 303
Leasing	7 321	6 995	13 524	1 981	-	29 821
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	483 947	18 282	5 829	1 938	1 054	511 051
Ekspozycja na ryzyko płynności Razem	719 140	57 551	122 610	29 023	2 941	931 264
Stan na 31.12.2022*						
Kredyty w rachunku kredytowym	13 364	13 364	48 238	36 508	9 600	121 073
Kredyty w rachunku bieżącym	34 220	-	-	-	-	34 220
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	1 996	1 996	49 982	-	-	53 975
Leasing	6 671	6 671	13 572	-	-	26 914
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	513 445	263	17 530	17 485	-	548 723
Ekspozycja na ryzyko płynności Razem	569 696	22 294	129 322	53 993	9 600	784 904

\*Kalkulacja uwzględnia przepływy zabezpieczone transakcjami IRS

## 29. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Kapitał:</b>		
Kapitał własny	521 928	482 495
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
<b>Kapitał</b>	<b>521 928</b>	<b>482 495</b>
<b>Źródła finansowania ogółem:</b>		
Kapitał własny	521 928	482 495
Kredyty i inne instrumenty dłużne*	372 045	183 598
Leasing	28 325	23 807
<b>Źródła finansowania ogółem</b>	<b>922 299</b>	<b>689 899</b>
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0,57</b>	<b>0,70</b>
<b>EBITDA</b>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	110 385	100 013
Amortyzacja	29 044	27 670
<b>EBITDA</b>	<b>139 430</b>	<b>127 683</b>
<b>Dług – środki pieniężne:</b>		
Kredyty i inne instrumenty dłużne*	372 045	183 598
Leasing	28 325	23 807
Środki pieniężne	207 715	119 496
<b>Dług netto:</b>	<b>192 656</b>	<b>87 909</b>
<b>Wskaźnik długu netto do EBITDA</b>	<b>1,38</b>	<b>0,69</b>

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

W obu okresach wskaźniki mieściły się na zakładanych przez Grupę poziomach. Zmiana wskaźnika długu do EBITDA na dzień 31 grudnia 2023 roku związana jest głównie ze zwiększeniem finansowania zewnętrznego, w szczególności poprzez zwiększenie finansowania obrotowego.



### 30. Zdarzenia po dniu bilansowym

#### Podpisanie aneksów do istniejących umów kredytowych oraz zawarcie nowych umów kredytowych

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

#### Zawarcie znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy

Zawarcie znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy w 2024 roku i do dnia publikacji zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej oraz w nocie nr 3 dodatkowych informacji i ujawnień.

### 31. Pozostałe informacje

#### 31.1. Waluta funkcjonalna i zastosowane kursy walut

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

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

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

	kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs w okresie
31 grudnia 2023	4,3480	4,5284
31 grudnia 2022	4,6899	4,6883

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

### 31.2. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 roku struktura właścicielska kapitału podstawowego przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale
<b>Stan na 31.12.2023</b>				
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%
<b>Razem</b>	<b>24 826 512</b>	<b>24 826 512</b>	<b>24 827</b>	<b>100%</b>

	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale
<b>Stan na 31.12.2022</b>				
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%
<b>Razem</b>	<b>24 826 512</b>	<b>24 826 512</b>	<b>24 827</b>	<b>100%</b>

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. Znaczący 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 roku 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 roku 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 roku 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 uprawnionych 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 uprawnionych 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 uprawnionych 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 uprawnionych 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 uprawnionych 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 roku Tonsa zawarł z PWM pisemną umowę w rozumieniu art. 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 uprawnionych 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 uprawnionych 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 uprawnionych 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 uprawnionych do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce.

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

### 31.3. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej

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

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia*	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01.2023 do 31.12.2023					
Jędrzejowski Robert	908	5	163	6	1 082
Tomasz Seremet*	308	-	36	11	356
Borek Przemysław*	330	-	54	11	395
Żaczek Beata*	246	-	101	12	359
Razem	1 792	5	354	41	2 192
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

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

#### 31.4. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej

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

	Okres od 01.01 do 31.12.2023		Okres od 01.01 do 31.12.2022	
	Wynagrodzenie Spółka dominująca	Wynagrodzenie spółki zależne	Wynagrodzenie Spółka dominująca	Wynagrodzenie spółki zależne
Piotr Cyburt	30	-	30	-
Maciej Grabski	30	-	30	-
Stefan Grabski	30	-	30	-
Jephott Jacob	17	-	-	-
Ryszard Klimczyk	30	-	30	-
Lesław Kula	30	-	30	-
Szpak Marcin	14	-	30	-
Piotr Taracha	30	-	30	-
<b>Razem</b>	<b>211</b>	<b>-</b>	<b>210</b>	<b>-</b>

#### 31.5. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

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

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	607	573
Przegląd sprawozdań finansowych	100	115
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi (ocena sprawozdania o wynagrodzeniach)	75	10
<b>Razem</b>	<b>782</b>	<b>698</b>

#### 31.6. Zatrudnienie

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

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Pracownicy umysłowi	889	702
Pracownicy fizyczni	831	1 043
<b>Razem</b>	<b>1 720</b>	<b>1 745</b>

  

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Liczba pracowników przyjętych	472	521
Liczba pracowników zwolnionych (-)	(468)	(598)
<b>Razem</b>	<b>4</b>	<b>(77)</b>

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

## ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 9 kwietnia 2024 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
09.04.2024	Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu	
09.04.2024	Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu	
09.04.2024	Przemysław Borek	Wiceprezes Zarządu	
09.04.2024	Tomasz Seremet	Wiceprezes Zarządu	

Podpis osób odpowiedzialnych za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
09.04.2024	Sławomir Kaczmarek	Główny Księgowy	
09.04.2024	Monika Brzozowska	Z-ca Dyrektora Finansowego	