

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO
00-950 WARSZAWA, PLAC POWSTAŃCÓW WARSZAWY 1

Raport kwartalny SAF- Q 1/2023

2024-02-29
(data przekazania)

Za 1 kwartał roku obrotowego **2023-2024** obejmujący okres od **2023-10-01** do **2023-12-31**

Soho Development S.A. (pełna nazwa i numer Emitenta)	
Soho Development S.A. (skrótowa nazwa emitenta)	Deweloperzy (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)
01-048 (kod pocztowy)	Warszawa (miejsowość)
Smocza 27 (ulica) (numer)	
+48 882 040 320 (nr telefonu)	
526-10-29-318 (NIP)	010964606 (REGON)

Raport kwartalny powinien być przekazany do Komisji Nadzoru Finansowego, Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz Polskiej Agencji Prasowej zgodnie z przepisami prawa

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE Z JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł			tys. EURO		
	31.12.2023 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2023 r.	30.09.2023 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2023 r.	31.12.2022 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2022 r.	31.12.2023 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2023 r.	30.09.2023 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2023 r.	31.12.2022 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2022 r.
Przychody ze sprzedaży	79	19	11	18	4	2
Koszt własny sprzedaży	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	79	19	11	18	4	2
Koszty sprzedaży	0	0	0	0	0	0
Koszty ogólnego zarządu	-377	-2 065	-659	-86	-448	-141
Zysk (strata) ze sprzedaży	-298	-2 046	-648	-68	-444	-138
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-220	-2 214	-560	-50	-481	-119
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31	-1 342	-444	7	-291	-95
Zysk (strata) netto za okres	31	-1 337	-448	7	-290	-96
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	469	-1 524	-562	107	-331	-120
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-952	-7 625	-2 167	-217	-1 656	-462
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1	-84	-28	0	-18	-6
Aktywa trwałe	141	8 623	0	32	1 860	0
Aktywa obrotowe	13 463	5 140	15 575	3 096	1 109	3 321
Kapitał własny Emitenta	12 920	12 889	13 778	2 971	2 780	2 938
Zobowiązania długoterminowe	141	103	9	32	22	2
Zobowiązania krótkoterminowe	543	771	1 788	125	166	381
Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EURO)	0,60	0,60	0,64	0,14	0,13	0,14
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	0,00	-0,06	-0,02	0,00	-0,01	0,00
Liczba akcji na dzień bilansowy	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897
Średnia ważona liczba akcji	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Wartość księgową na jedną akcję obliczono w stosunku do liczby akcji Emitenta, pomniejszonej o akcje własne Emitenta. Tak obliczona liczba akcji wynosiła 21.539.897 na dzień 31.12.2023 r. i na dzień 31.12.2022 r.

Zysk na jedną akcję obliczono jako stosunek wyniku netto w okresie do średniej ważonej liczby akcji zwykłych w okresie, pomniejszonej o akcje własne Emitenta. Tak obliczona średnia liczba akcji wynosiła 21.539.897 za okres od 01.10.2023 r. do 31.12.2023 r. oraz za okres od 01.10.2022 r. do 31.12.2022 r.

Na dzień bilansowy Emitent nie posiadał akcji własnych.

Poszczególne pozycje zostały wyrażone w tysiącach złotych, chyba że stwierdzono inaczej.

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		31.12.2023 r.	30.09.2023 r.	31.12.2022 r.
A	Aktywa trwałe	141	8 623	0
A.1	Rzeczowe aktywa trwałe	0	0	0
A.2	Wartości niematerialne	0	0	0
A.3	Inwestycje w nieruchomości	0	0	0
A.4	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0	0
A.5	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	8 520	0
A.6	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	141	103	0
B	Aktywa obrotowe	13 463	5 140	15 575
B.1	Zapasy	72	72	72
B.2	Należności handlowe	97	1 006	176
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	2 242
B.4	Pozostałe należności	343	341	2 915
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 743	1 020	1 000
B.6	Pozostałe aktywa	1	12	5
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 091	2 573	9 049
B.8	Aktywa przeznaczone do zbycia	116	116	116
A+B	Suma aktywów	13 604	13 763	15 575

Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		31.12.2023 r.	30.09.2023 r.	31.12.2022 r.
C	Kapitał własny Emitenta	12 920	12 889	13 778
C.1	Kapitał zakładowy	2 154	2 154	2 753
C.2	Akcje własne	0	0	-19 588
C.3	Kapitał rezerwowy	10 330	10 330	29 319
C.4	Pozostałe kapitały	11 473	11 473	1 970
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	-11 037	-11 068	-676
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	-11 068	-9 731	-228
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	31	-1 337	-448
C	Razem kapitał własny	12 920	12 889	13 778
D	Zobowiązania długoterminowe	141	103	9
D.1	Kredyty i pożyczki	0	0	0
D.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	141	103	9
E	Zobowiązania krótkoterminowe	543	771	1 788
E.1	Zobowiązania handlowe	23	18	194
E.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0
E.3	Rezerwy	17	246	0
E.4	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	498	503	1 534
E.5	Kredyty i pożyczki	5	4	60
D+E	Razem zobowiązania	684	874	1 797
C+D+E	Suma pasywów	13 604	13 763	15 575

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Skrócone Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów		31.12.2023 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2023 r.	30.09.2023 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2023 r.	31.12.2022 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2022 r.
I.	Przychody ze sprzedaży	79	19	11
II.	Koszt własny sprzedaży	0	0	0
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	79	19	11
	Koszty sprzedaży	0	0	0
	Koszty ogólnego zarządu	-377	-2 065	-659
IV.	Zysk (strata) ze sprzedaży	-298	-2 046	-648
	Pozostałe przychody operacyjne	81	261	100
	Pozostałe koszty operacyjne	-3	-429	-12
V.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-220	-2 214	-560
	Przychody finansowe	251	945	146
	Koszty finansowe	0	-73	-30
	Zysk (strata) z wyceny jednostek zależnych metodą praw własności	0	0	0
VI.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31	-1 342	-444
VII.	Podatek dochodowy	0	5	-4
	- podatek dochodowy bieżący	0	0	0
	- podatek dochodowy odroczony	0	5	-4
VIII.	Zysk (strata) netto za okres	31	-1 337	-448
	Inne Całkowite Dochody	31.12.2023 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2023 r.	30.09.2023 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2023 r.	31.12.2022 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2022 r.
	Pozycje, które mogą w przyszłości zostać przeniesione do rachunku zysków i strat			
	Wycena instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0	0
	Podatek od pozycji innych całkowitych dochodów	0	0	0
IX.	Wycena instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0	0
X.	Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów	31	-1 337	-448

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
3 miesiące zakończone 31.12.2023 r.							
Kapitał własny na dzień 01.10.2023 r.	2 154	0	10 330	11 473	-11 068	0	12 889
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	2 154	0	10 330	11 473	-11 068	0	12 889
Skup akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	0	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	31	31
Kapitał własny na dzień 31.12.2023 r.	2 154	0	10 330	11 473	-11 068	31	12 920

Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
12 miesięcy zakończonych 30.09.2023 r.							
Kapitał własny na dzień 01.10.2022 r.	2 753	-19 588	29 319	1 970	-228	0	14 226
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	2 753	-19 588	29 319	1 970	-228	0	14 226
Skup akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie akcji własnych	-599	19 588	-18 989	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	9 503	-9 503	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	-1 337	-1 337
Kapitał własny na dzień 30.09.2023 r.	2 154	0	10 330	11 473	-9 731	-1 337	12 889

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
3 miesiące zakończone 31.12.2022 r.							
Kapitał własny na dzień 01.10.2022 r.	2 753	-19 588	29 319	1 970	-228	0	14 226
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	2 753	-19 588	29 319	1 970	-228	0	14 226
Skup akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	0	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	-448	-448
Kapitał własny na dzień 31.12.2022 r.	2 753	-19 588	29 319	1 970	-228	-448	13 778

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		31.12.2023 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2023 r.	30.09.2023 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2023 r.	31.12.2022 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2022 r.
Lp.	Tytuł			
A Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I	Zysk (strata) netto	31	-1 337	-448
II	Korekty razem	438	-187	-114
1	Amortyzacja	0	2	2
2	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-251	-828	-146
4	Zyski/straty z inwestycji	0	-85	-85
5	Zmiana stanu rezerw	-191	344	4
6	Zmiana stanu zapasów	0	0	0
7	Zmiana stanu należności	907	1 641	55
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	0	-1 162	45
9	Zmiana stanu aktywów na podatek odroczone i rozliczeń międzyokresowych	-27	-99	11
10	Inne korekty	0	0	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	469	-1 524	-562
B Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
1	Wpływy / wydatki z tytułu wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych	0	111	111
2	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w aktywa finansowe	-1 000	-8 050	0
3	Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	48	314	122
4	Inne wpływy / wydatki inwestycyjne	0	0	-2 400
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-952	-7 625	-2 167
C Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0	0
2	Zaciągnięte/splacone kredyty i pożyczki	1	-84	-28
3	Zapłacone odsetki	0	0	0
4	Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1	-84	-28
D	Przepływy pieniężne netto, razem	-482	-9 233	-2 757
E	Środki pieniężne na początek okresu	2 573	11 806	11 806
F	Środki pieniężne na koniec okresu	2 091	2 573	9 049

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Zestawienie portfela inwestycyjnego

Na 31.12.2023 r. wartość bilansowa posiadanych akcji i udziałów wynosi zero.

Krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują udzielone pożyczki.

Aktywa przeznaczone do zbycia

Aktywa przeznaczone do zbycia	31.12.2023 r.	30.09.2023 r.	31.12.2022 r.
Aktywa nieruchomościowe	116	116	116
Aktywa przeznaczone do zbycia, razem	116	116	116

Zapasy

Zapasy	31.12.2023 r.	30.09.2023 r.	31.12.2022 r.
Towary	72	72	72
Zapasy, razem	72	72	72

Należności krótkoterminowe

Należności handlowe	31.12.2023 r.	30.09.2023 r.	31.12.2022 r.
Należności handlowe brutto	788	1 696	909
Odpisy aktualizujące	-691	-690	-733
Należności handlowe netto, razem	97	1 006	176

Pozostałe należności	31.12.2023 r.	30.09.2023 r.	31.12.2022 r.
Należności budżetowe	338	302	246
Należności z tytułu sprzedaży aktywów trwałych i finansowych	0	0	125
Pozostałe	5	39	2 544
Pozostałe należności, razem	343	341	2 915

Odroczony podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2023 r.	30.09.2023 r.	31.12.2022 r.
Straty podatkowe z ubiegłych lat	141	103	0
Pozostałe	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	141	103	0

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2023 r.	30.09.2023 r.	31.12.2022 r.
Naliczone i nieotrzymane odsetki	141	103	9
Pozostałe	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	141	103	9

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki	31.12.2023 r.	30.09.2023 r.	31.12.2022 r.
Krótkoterminowe			
Kredyt w rachunku bieżącym	5	4	3
Pożyczki	0	0	57
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe, razem	5	4	60

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania handlowe	31.12.2023 r.	30.09.2023 r.	31.12.2022 r.
Bieżące	22	16	194
Przeterminowane	1	2	0
Zobowiązania handlowe, razem	23	18	194

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2023 r.	30.09.2023 r.	31.12.2022 r.
Kaucje gwarancyjne zatrzymane od podwykonawców	472	476	1 470
Zobowiązania budżetowe (z wyjątkiem PDOP)	26	27	39
Pozostałe / rezerwy kosztowe	0	0	25
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	498	503	1 534

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2023 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2023 r.	30.09.2023 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2023 r.	31.12.2022 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2022 r.
Zysk ze zbycia aktywów niefinansowych	0	85	85
Aktualizacja wyceny aktywów niefinansowych	0	48	0
Otrzymane odszkodowania, zwrócone kary	0	0	0
Pozostałe	81	128	15
Pozostałe przychody operacyjne, razem	81	261	100

Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2023 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2023 r.	30.09.2023 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2023 r.	31.12.2022 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2022 r.
Aktualizacja wyceny aktywów niefinansowych	0	0	0
Pozostałe	-3	-429	-12
Pozostałe koszty operacyjne, razem	-3	-429	-12

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	31.12.2023 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2023 r.	30.09.2023 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2023 r.	31.12.2022 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2022 r.
Wynik na zbyciu aktywów finansowych	0	117	0
Aktualizacja wyceny aktywów finansowych	0	0	0
Odsetki otrzymane / należne	251	828	146
Pozostałe przychody finansowe	0	0	0
Przychody finansowe, razem	251	945	146

Koszty finansowe	31.12.2023 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2023 r.	30.09.2023 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2023 r.	31.12.2022 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2022 r.
Wynik na zbyciu aktywów finansowych	0	0	0
Aktualizacja wyceny aktywów finansowych	0	0	0
Odsetki naliczone / zapłacone - kredyty i pożyczki	0	-1	0
Pozostałe koszty finansowe	0	-72	-30
Koszty finansowe, razem	0	-73	-30

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SPIS TREŚCI

Informacja dodatkowa do Skróconego Sprawozdania Finansowego	13
1. Podstawy prawne sporządzenia Skróconego Sprawozdania Finansowego	13
2. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych.....	13
3. Platforma zastosowanych MSSF	13
4. Porównywalność danych finansowych.....	15
5. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów	15
6. Segmenty działalności	15
7. Zastosowane kursy EURO.....	15
8. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	16
9. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	16
10. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie	16
11. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	16
12. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	16
13. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.....	16
14. Informacja dotycząca zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.....	16
15. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta	16
16. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek, przejęcia lub sprzedaży jednostek, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	17
17. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	17
18. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień publikacji raportu kwartalnego	17
19. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	17
20. Informacje o istotnych transakcjach z podmiotami powiązаныmi	18
21. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	18
Zatwierdzenie Raportu Kwartalnego	19

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Informacja dodatkowa do Skróconego Sprawozdania Finansowego

1. Podstawy prawne sporządzenia Skróconego Sprawozdania Finansowego

- a) **Nazwa (Firma): Soho Development Spółka Akcyjna, skrót firmy: „Soho Development” („Emitent”).**
- b) **Siedziba:** ul. Smocza 27, 01-048 Warszawa,
- c) **Właściwy Sąd Rejestrowy i numer rejestru:** Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000019468,
- d) **Sektor wg klasyfikacji GPW:** Deweloperzy.

Niniejsze Skrócone Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z:

- Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”) opublikowanymi w Rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1725/2003 z dnia 29 września 2003 r. z późniejszymi zmianami,
- w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, 295) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Niniejsze Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

Skrócone Sprawozdanie Finansowe obejmuje okres 3 miesięcy: 01.10.2023 r. – 31.12.2023 r. Dane porównawcze obejmują okres 3 miesięcy: 01.10.2022 r. – 31.12.2022 r.

2. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych

Soho Development S.A. sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Zasady rachunkowości zostały szczegółowo opisane w Rocznym Sprawozdaniu Finansowym na dzień 30 września 2023 r. Z uwagi na brak istotnych jednostek podlegających kontroli, Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. Platforma zastosowanych MSSF

Oświadczenie o zgodności

Niniejsze Skrócone Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z:

- Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”) opublikowanymi w Rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1725/2003 z dnia 29 września 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, 295) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

MSSF obejmują Standardy i Interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Zmiany do istniejących Standardów i Interpretacji zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym w roku obrotowym 2023/2024

W sprawozdaniu finansowym Spółki w roku obrotowym 2023/2024 zastosowano nowe Standardy i Interpretacje:

- MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2023 r. lub później. Zmiany dotyczą zwiększenia przydatności prezentowanych ujawnień dotyczących polityki rachunkowości, zastępując ujawnienia przez jednostki „znaczących” zasad rachunkowości wymogiem ujawniania „istotnych” zasad rachunkowości,
- MSR 8 Zasady rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2023 r. lub później. Wprowadzenie nowej definicji „wartości szacunkowych” oraz wprowadzenie rozróżnienia pomiędzy zmianami wartości szacunkowych i zmianami polityki rachunkowości a korektami błędów. Zmiany precyzują również, w jaki sposób jednostki stosują techniki wyceny i wykorzystują dane wejściowe do ustalania wartości szacunkowych,
- MSR 12 Podatek dochodowy mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2023 r. lub później. Zmiana dotyczy ograniczenia zakresu wyjątku dotyczącego początkowego ujęcia przewidzianego w tym standardzie, tak aby nie miał on już zastosowania do transakcji, które prowadzą do równych dodatnich i ujemnych różnic przejściowych,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2023 r. lub później. Standard dedykowany umowom ubezpieczeniowym, zastąpił MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe. Standard stosowany do wszystkich rodzajów umów ubezpieczeniowych, pewnych gwarancji i instrumentów finansowych z uznaniowym udziałem w zyskach,
- Zmiany do MSR 12 Podatki dochodowe: Międzynarodowa reforma podatkowa – Modelowe Zasady Filaru Drugiego (opublikowano 23 maja 2023 r.) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 r. lub później.

Według szacunków Kierownictwa, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, które zostały zatwierdzone do stosowania przez EU, ale nie mają jeszcze zastosowania dla Spółki

- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych:
 - Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe (opublikowano 23 stycznia 2020 r.),
 - Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano 15 lipca 2020 r.),
 - Zobowiązania długoterminowe z kowenantami (opublikowano 31 października 2022 r.) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później,
- Zmiana do MSSF 16 Leasing: Zobowiązanie leasingowe w transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego (opublikowano dnia 22 września 2022 roku), mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później.

Według szacunków Kierownictwa, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale niezatwierdzone do stosowania w UE

- MSSF 14: Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo – termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony,
- 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 odroczone przez RMSR na czas nieokreślony.

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

- Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe Ujawnienia: Ustalenia dotyczące finansowania dostawców (opublikowano 25 maja 2023 r.) do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 r. lub później,
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych (opublikowano 15 sierpnia 2023 r.), dotyczące braku wymienialności waluty - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 r. lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Dаты stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską. Według szacunków Kierownictwa, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Wcześniejsze zastosowanie Standardów i Interpretacji

Spółka nie podjęła decyzji o wcześniejszym zastosowaniu żadnych nowych / zmienionych Standardów i Interpretacji, jeśli takie Standardy i Interpretacje dawały możliwość ich wcześniejszego zastosowania.

4. Porównywalność danych finansowych

Dane finansowe są porównywalne z analogicznym okresem roku ubiegłego.

5. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów

Brak istotnych zdarzeń o powyższym charakterze w okresie objętym raportem kwartalnym.

6. Segmenty działalności

Poczynając od 01.10.2019 r. w SHD S.A. jest wyodrębniany jeden segment działalności: segment inwestycyjno – finansowy.

7. Zastosowane kursy EURO

Wybrane dane finansowe zawarte w niniejszym raporcie zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski:
 - na dzień 31.12.2023 r. (4,3480 zł / EURO),
 - na dzień 30.09.2023 r. (4,6356 zł / EURO),
 - na dzień 31.12.2022 r. (4,6899 zł / EURO),
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego:
 - dla 3 miesięcy roku obrotowego 2023 r. – 2024 r. (4,3816 zł / EURO),
 - dla 12 miesięcy roku obrotowego 2022 r. – 2023 r. (4,6052 zł / EURO),
 - dla 3 miesięcy roku obrotowego 2022 r. – 2023 r. (4,6891 zł / EURO).

8. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

Nie wystąpiły zdarzenia o takim charakterze.

Zarząd przeanalizował ryzyka związane z wojną na Ukrainie i nie zidentyfikował bezpośredniego wpływu na działalność Emitenta.

9. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Brak zdarzeń o takim charakterze.

10. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie

Działalność Emitenta nie ma charakteru cyklicznego czy sezonowego.

11. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

Na dzień bilansowy Soho Development S.A. nie posiadała zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych.

12. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia o takim charakterze.

13. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta

Wykazane w sprawozdaniu aktywo przeznaczone do zbycia zostało ostatecznie sprzedane w lutym 2024 r. za kwotę 200 tys. zł.

14. Informacja dotycząca zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie objętym raportem nie powstały istotne aktywa oraz zobowiązania warunkowe.

15. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta

W okresie objętym raportem Emitent nie udzielał poręczeń lub gwarancji stanowiących równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Potencjalne roszczenia klientów wynikające z gwarancji na sprzedane lokale (w tym również gwarancje od spółek celowych przejętych przez SHD S.A.) są pokrywane przez generalnego wykonawcę danego budynku. Na poczet tych roszczeń Spółka zatrzymała część wynagrodzenia generalnego wykonawcy jako kaucję.

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

16. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek, przejścia lub sprzedaży jednostek, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

Brak powyższych zmian w strukturze jednostki gospodarczej w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

17. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Zarząd Soho Development S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych.

18. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień publikacji raportu kwartalnego

Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% liczby głosów na WZ Soho Development S.A. na dzień publikacji raportu kwartalnego

Zgodnie z zawiadomieniami otrzymanymi przez Soho Development S.A. w trybie ustawy o ofercie publicznej bądź ustawy o obrocie instrumentami finansowymi - akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Soho Development S.A. były następujące podmioty:

AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% głosów
Pan Maciej Zientara (poprzez podmioty zależne tj. Helioblue Investment Limited oraz Superkonstelację)	9 195 990	42,69%	9 195 990	42,69%
Razem Akcjonariusze powyżej 5%	9 195 990	42,69%	9 195 990	42,69%
Razem Pozostali Akcjonariusze	12 343 907	57,31%	12 343 907	57,31%
Razem Wszystkie Akcje	21 539 897	100,00%	21 539 897	100,00%

Na dzień publikacji raportu kwartalnego osoby zarządzające nie posiadały papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta.

Na dzień przekazania raportu kwartalnego osoby nadzorujące posiadały akcje Emitenta:

- Pan Maciej Zientara (poprzez podmioty zależne tj. Helioblue Investment Limited oraz Superkonstelacja Limited) – 9.195.990 akcji Emitenta,
- Pan Maciej Zientara posiada 892.604 sztuk warrantów subskrypcyjnych serii A.

W okresie objętym raportem kwartalnym do dnia publikacji raportu kwartalnego nie nastąpiły zmiany w odniesieniu do akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA.

19. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W dniu 31 lipca 2020 r. Emitent otrzymał informację, iż zgodnie z art. 83 Ustawy o Krajowej Administracji Skarbowej (Dz. U. 2016 poz. 1947 z póź. zmianami) kontrola podatkowa prowadzona przez Podlaski Urząd Celno-Skarbowy w Białymstoku przekształciła się w postępowanie podatkowe. Po otrzymaniu w listopadzie 2020 r. wyniku tego postępowania, zasadniczo zgodnego z wynikiem kontroli, Spółka złożyła odwołanie od nieprawomocnej decyzji I instancji.

W dniu 2 marca 2021 r. Emitent otrzymał od pełnomocnika Emitenta informację o wydanej decyzji Naczelnika Podlaskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Białymstoku o uchyleniu w całości decyzji organu pierwszej instancji i przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. Postępowanie podatkowe, do którego odnosiła się uchylona decyzja, dotyczy rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2014 r. przez Soho Factory, spółkę zależną, której Emitent

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

jest następcą prawnym. Po uzyskaniu opinii doradców podatkowych, Emitent postanowił wnieść skargę na niniejszą decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku.

W dniu 2 lipca 2021 r. Emitent otrzymał od pełnomocnika informację o uchyleniu decyzji Naczelnika Podlaskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Białymstoku z dnia 11 lutego 2021 r. („Decyzja”) oraz o zasądzeniu zwrotu kosztów postępowania na rzecz Emitenta, przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku.

Po analizie prawnej uzasadnienia do wspomnianego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (dalej „WSA”), uchylającego decyzję Naczelnika Podlaskiego Urzędu Celno-Skarbowego oraz zasięgnięciu opinii doradców podatkowych, Zarząd Emitenta podjął decyzję odnośnie dalszych przewidywanych działań w przebiegu ww. postępowania.

Jak wspomniano, zaskarżona uprzednio do WSA Decyzja (organu II instancji) uchyliła w całości decyzję organu I instancji i przekazała sprawę do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. Emitent, po uzyskaniu opinii prawnych, stoi na stanowisku, że w toku postępowania nastąpiło (z szeregu powodów) przedawnienie prawa do orzekania o wysokości straty podatkowej. WSA uchylił Decyzję i nakazał organowi II instancji ponowne rozpatrzenie sprawy zgodnie z wytycznymi Sądu. Organ jest m.in. zobowiązany do udokumentowania przesłanek, które mają znaczenie dla oceny tego, czy nastąpiło przedawnienie. Jednocześnie po analizie uzasadnienia uznano, iż WSA nie podzielił części zarzutów Emitenta. W odniesieniu do wątków nie uwzględnionych przez WSA, Emitent złożył skargę do Naczelny Sąd Administracyjny (dalej „Skarga”).

Emitent złożył również ponowną korektę deklaracji podatkowych, wycofując skutki skorygowania wcześniej w toku postępowania (z przyczyn ostrożnościowych) wykorzystania straty podatkowej za 2014 r. przez Soho Factory. W ramach dalszego postępowania, Emitent oczekuje na rozpatrzenie Skargi przez Naczelny Sąd Administracyjny, a w przypadku, gdyby postępowanie podatkowe nie zostało umorzone decyzją NSA – na przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez WSA oraz ew. na jej powrót do organu II instancji z odpowiednimi zaleceniami Sądu. Do momentu rozpatrzenia Skargi postępowanie jest zawieszona.

Poza powyższym Soho Development S.A. nie była stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej w zakresie:

- postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności, którego szacowana wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, ani
- dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności, których szacowana wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Soho Development.

20. Informacje o istotnych transakcjach z podmiotami powiązаныmi

Transakcje SHD S.A. z jednostkami nadrzędnymi (akcjonariuszami), kluczowymi członkami kadry kierowniczej SHD S.A. oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Strony transakcji 31.12.2023 r. / 3 miesiące /	Zobowiązania	Należności	Wynagrodzenia*	Sprzedaż	Zakupy
	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)
Akcjonariusze posiadający znaczący wpływ	0	0	0	0	0
Kluczowy personel	0	0	72	0	0
Pozostałe podmioty powiązane**	8	0	0	0	71
Razem	8	0	72	0	71

*Wynagrodzenie kluczowego personelu obejmuje umowy o pracę i umowy cywilno-prawne.

** W rozumieniu punktu 19 g) MSR 24.

21. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Zgodnie z planami Zarządu, przewidywana strategia działania opierać się ma w głównej mierze o inwestowanie posiadanych środków pieniężnych w aktywa nieruchomościowe, w założeniu przede wszystkim w sposób pośredni tj. w spółki projektowe posiadające i realizujące projekty nieruchomościowe. Do czasu uzyskania portfela takich projektów, spełniających wyznaczone kryteria efektywności, w krótszym terminie planowane jest udzielanie pożyczek czy innych podobnych form lokowania środków i uzyskiwanie dochodów z odsetek.

SAF-Q 1/2023
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Zatwierdzenie Raportu Kwartalnego

Podpisy osób reprezentujących Soho Development S.A.			
Data	Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
29.02.2024 r.	Anna Burda	Prezes Zarządu	
29.02.2024 r.	Beata Matasek	Główna Księgowa	