

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o. o.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA 2024 R. DO 31 GRUDNIA 2024 R.

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o. o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.****WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.**

Przedstawione poniżej wybrane dane finansowe prezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę EUR według następujących zasad:

– poszczególne pozycje aktywów i pasywów na dzień bilansowy – według średniego kursu obowiązującego na ostatni dzień bilansowy, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski; odpowiednio na dzień 31 grudnia 2024 roku – 4,2730 oraz na 31.12.2023 roku – 4,3480;

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe	717 184 434	611 202 065	167 840 963	140 570 852
Należności długoterminowe	38 416	38 416	8 990	8 835
Inwestycje długoterminowe	699 541 908	594 830 350	163 712 124	136 805 508
Aktywa obrotowe	85 374 707	137 077 290	19 980 039	31 526 516
Zapasy	19 140 804	19 194 718	4 479 477	4 414 609
Należności krótkoterminowe	42 331 515	5 049 645	9 906 743	1 161 372
Inwestycje krótkoterminowe	23 852 073	112 518 181	5 582 044	25 878 147
Kapitał własny	493 332 820	449 326 099	115 453 503	103 340 869
Zobowiązania długoterminowe	287 250 457	280 184 193	67 224 540	64 439 787
Zobowiązania krótkoterminowe	8 240 227	7 377 665	1 928 441	1 696 795

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	3 184 412	1 890 291	745 240	434 750
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	1 659 641	174 058	388 402	40 032
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	2 602 443	(11 152 938)	609 044	(2 565 073)
Zysk/(Strata) brutto	47 094 117	(13 099 527)	11 021 324	(3 012 771)
Zysk/(Strata) netto	44 185 721	(12 433 874)	10 340 679	(2 859 677)

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(33 693 844)	(34 108 324)	(7 885 290)	(7 844 601)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	29 278 139	(32 436 766)	6 851 893	(7 460 158)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 767 095	35 190 400	1 817 715	8 093 468
Przepływy pieniężne netto, razem	3 351 389	(31 354 690)	784 318	(7 211 290)

WPROWADZENIE

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa Firmy: INVEST TDJ Estate Sp. z o.o.

Siedziba

Województwo: Śląskie

Powiat: M. Katowice

Gmina: Katowice

Miejscowość: Katowice

Adres

Kraj: PL

Województwo: Śląskie

Powiat: M. Katowice

Gmina: Katowice

Nazwa ulicy: Al. Walentego Roździeńskiego

Numer budynku: 1a

Nazwa miejscowości: Katowice

Kod pocztowy: 40-202

Nazwa urzędu pocztowego: Katowice

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6810Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

Numer KRS: 0000766863

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Od: 2024-01-01

Do: 2024-12-31

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzną jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w kolejnym roku obrotowym.

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

Nie istnieje zagrożenie kontynuacji działalności w kolejnym roku obrotowym.

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

Inwestycje w nieruchomości

Wartość początkową inwestycji w nieruchomości ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Inwestycje w nieruchomości amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następnym miesiącu po przyjęciu inwestycji w nieruchomości do używania. Jeżeli wartość rezydualna inwestycji w nieruchomości jest większa lub równa wartości nieruchomości w księgach rachunkowych nie nalicza się amortyzacji.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Decyzją kierownika jednostki Spółka zalicza składników do środków trwałych / wartości niematerialnych prawnych, których wartość początkowa nie przekracza 10.000,00 zł jednakże może dokonać ich jednorazowej amortyzacji.

W przypadku gdy ceny nabycia lub zakupu, albo koszty wytworzenia jednakowych lub uznanych za jednakowe (ze względu na podobieństwo ich rodzaju i przeznaczenie), są różne, wartość stanu końcowego rzeczowych składników aktywów obrotowych wycenia się przyjmując, że rozchód składnika aktywów wycenia się kolejno po cenach (kosztach) tych składników aktywów, które jednostka najwcześniej nabyła (wytworzyła) - metoda FIFO. Powyższą metodę stosuje się również do rozchodu aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (w tym m.in. jednorodnych aktywów finansowych jak akcje, udziały, ale także denominowanych pożyczek w walucie obcej), w przypadku gdy nie jest możliwe jednoznaczne zidentyfikowanie rozchodowanych pozycji.

Mając na uwadze powyższe, zapasy oraz rozchody materiałów, towarów i wyrobów gotowych są wyceniane przy wykorzystaniu metody FIFO – „pierwsze weszło, pierwsze wyszło”. Jednostka stosuje tę samą metodę ustalania ceny zakupu lub kosztu wytworzenia w przypadku zapasów mających ten sam charakter i przeznaczenie.

Wartość zapasów ustala się w oparciu o:

- materiały - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,
- towary - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,
- wyroby gotowe - koszty wytworzenia, które obejmują koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. W przypadkach uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, cenę nabycia lub jednostka może zwiększyć (decyzją kierownika jednostki) koszt wytworzenia o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia i związanych z nimi (zrealizowanych) różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu. Za normalny poziom wykorzystania zdolności produkcyjnych uznaje się przeciętną, zgodną z oczekiwaniami w typowych warunkach, wielkość produkcji za daną liczbę okresów lub sezonów, przy uwzględnieniu planowych remontów, a rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło.

Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych, nie zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSR 27 par. 10 jednostka ujmuje w cenie nabycia wg ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Działalność deweloperska

Jednostka kwalifikuje działalność deweloperską, jako podstawową działalność jednostki, której przychody i koszty prezentowane są, jako działalność operacyjna – tzn. odpowiednio, jako przychody netto ze sprzedaży produktów i usług oraz koszt wytworzenia sprzedanych produktów.

Sprzedaż przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego następuje na podstawie umowy o sprzedaż wyrobu gotowego. Jednostka sprzedaje nieruchomości wybudowane lub ulepszone w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nabywcom, z którymi zawarła odrębne umowy deweloperskie o nabycie oznaczonych części nieruchomości, z chwilą, gdy będą one gotowe do użytku. Jednostka prezentuje w sprawozdaniu finansowym kwoty zaliczek otrzymanych od nabywcy w pasywach bilansu, jako "Zaliczki otrzymane na dostawy".

Do dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez jednostkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie posadowiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego, jest zależnie od stanu faktycznego w momencie nabycia klasyfikowany i wykazywany w bilansie, jako:

a) w cenie nabycia, jako Towar (Zapas), jeśli deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego a jego rozpoczęcie zostało opóźnione. Do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena nabycia powiększany o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu.

b) Inwestycja w nieruchomości w przypadku, gdy deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości lub uzyskania przychodu; w takim przypadku grunt lub prawo mogą być wycenione według zasad stosowanych do nieruchomości inwestycyjnych, tj. w cenie nabycia. Jeżeli poniesiono koszty przystosowania gruntu (np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań) to zwiększają one cenę nabycia;

c) Środek trwały, jeśli grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu mają być wykorzystywane na własne potrzeby dewelopera; grunt lub prawo wycenia się w takim przypadku w cenie nabycia. Cena nabycia obejmuje koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia przyjęcia środka trwałego do użytkowania. Zwiększają cenę nabycia koszty przystosowania gruntu, np. odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania oraz rozbiórki zbędnych zabudowań,

Towarem może być również grunt (prawo wieczystego) użytkowania, na którym jednostka nie zdecydowała się prowadzić przedsięwzięcia deweloperskiego, i przeznaczyła ww. aktyw do sprzedaży. Wtenczas na podstawowej działalności jednostki prezentowane są przychody i koszty dotyczące sprzedaży gruntów (praw wieczystego użytkowania).

Jeżeli dany grunt (towar) będzie wymagał poniesienia kosztów (np. uzbrojenia / wyposażenia w infrastrukturę), jednostka ewidencjonuje wytworzenie produktu, a przychód i koszt z tego tytułu będzie prezentowany, jako sprzedaż produktu.

Za dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym zarząd jednostki podjął pisemną wewnętrzną decyzję o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Przedsięwzięcie deweloperskie (posiadanie nieruchomości gruntowej o większym obszarze, realizacja zadania deweloperskiego etapami) może zostać podzielone na etapy, z których każdy może zostać rozliczany, jako odrębne zadanie deweloperskie, zgodnie z podjętą przez zarząd decyzją.

Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego w księgach jednostki:

a) W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu lub wartość budynku do przebudowy (ulepszenia), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku przedsięwzięcia deweloperskiego, a dodatkowo w przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu zaprzestaje się jego umorzenia i amortyzacji. W rodzajowym układzie kosztów,

przeklasyfikowanie do produkcji w toku gruntu lub prawa następuje przy wykorzystaniu konta "Zużycie materiałów i energii".

b) Koszty związane z nieruchomością nabytą z zamiarem realizacji przedsięwzięć deweloperskich podwyższają wartość gruntu nabytego lub będącego we władaniu jednostki z wyjątkiem kosztów poniesionych na podatek od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie, kosztów finansowania zewnętrznego, koszty te są kosztami bieżącego okresu.

c) Koszty budowy mieszkań grupowane są z na kontach zespołu „4” i „5”. Na dzień bilansowy koszty niezakończonego zadania deweloperskiego, zgromadzone na koncie zespołu „5 – Rozliczenie kosztów budowy” prezentowane są w Sprawozdaniu finansowym jednostki, jako Półprodukty i produkcja w toku w grupie Zapasy.

d) Koszt własny sprzedanych lokali zostanie ustalony, jako iloczyn kosztu wytworzenia 1m² PUM oraz pow. użytkowej lokalu.

e) Koszt własny sprzedaży udziału w części wspólnej zostanie ustalony, jako iloczyn kosztu wytworzenia 1 udziału w części wspólnej oraz sprzedanych udziałów; (dotyczy zawarcia umowy sprzedaży udziałów a nie m², w takim przypadku koszt wytworzenia liczony będzie jak w d).

f) Koszty związane z przerwami technologicznymi w budowie lub przebudowie nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim zwiększają koszt tego przedsięwzięcia. Jeżeli jednak przerwy (przestoje) spowodowane są innymi przyczynami niż technologicznie uzasadnione (np. brakiem środków finansowych, brakiem materiałów, brakiem aktualnego projektu), to poniesione w okresie tych przerw koszty np. ogrzewania, ochrony budowy, mediów, finansowania zewnętrznego, obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

g) Do kosztów sprzedanej nieruchomości lub jej części, będącej przedmiotem przedsięwzięcia deweloperskiego, jednostka (kierując się zasadą istotności) może zaliczyć przypadające na tę nieruchomość szacowane koszty fazy posprzedażnej (bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów), w tym koszty napraw gwarancyjnych i rękojmi.

h) Koszty związane z konkretnym zadaniem deweloperskim, lecz poniesione po zakończeniu zadania, stanowią koszt okresu.

i) Zgodne z zasadą wyższości treści ekonomicznej nad formą kosztem wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego są wszystkie koszty, których poniesienie było niezbędne do tego, aby produkt mógł spełniać swoje funkcję. Są to między innymi, koszty budowy infrastruktury.

j) Jeżeli jednostka oczekuje, że uzyska przychód ze sprzedaży infrastruktury (np. jednostkom użyteczności publicznej) a przychód ten jest znany, bądź będzie można go w wiarygodny sposób oszacować, wtenczas koszt wytworzenia wybudowanej infrastruktury (w wysokości nie wyższej niż oczekiwany przychód) prezentowany jest na zapasie (produkcja w toku / produkt), a pozostała część alokowana jest, jako koszt bezpośredni wytworzenia produktów.

k) Jeżeli jednostka nie oczekuje uzyskać przychodu ze sprzedaży infrastruktury (ewentualnie przychód ten jest mniejszy od poniesionych kosztów wytworzenia), bądź nie jest w stanie wiarygodnie go oszacować, koszty budowy infrastruktury są rozliczane tylko na działki przeznaczone do sprzedaży, z pominięciem części wspólnych.

l) Przychód ze sprzedaży wybudowanej infrastruktury wykazywany jest, jako przechód ze sprzedaży produktu.

Jako datę zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym nastąpi dopuszczenie do użytkowania, w trybie przewidzianym przepisami, zakończonego przez jednostkę przedsięwzięcia obejmującego budowę nowych lub ulepszonych nieruchomości.

Po zakończeniu zadania deweloperskiego koszty budowy zostaną przeniesione na konto zespołu „6 – Wyroby gotowe”

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej, jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się dzień odbioru lokalu przez nabywcę i przekazania mu dostępu do niego.

Kwestie uregulowane w niniejszym rozdziale znajdują pierwszeństwo dla działalności deweloperskiej przed zasadami określonymi w działach Polityki rachunkowości.

Spółka stosuje następujące uproszczenia przewidziane przez Ustawę o rachunkowości w zakresie:
- rezygnacji z wyceny instrumentów finansowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (art. 28b ust. 1 UoR).

Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Przychody ze sprzedaży

Przychody

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy.

Odsetki

Przychody odsetkowe są ujmowane w momencie ich naliczenia.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy lub Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cenę nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegające na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodujące, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych środka trwałego dokonuje się drogą systematycznego, planowego rozłożenia jego wartości początkowej pomniejszonej o wartość rezydualną (jeśli taka będzie decyzja kierownika jednostki) na ustalony okres amortyzacji. Podmiot uwzględnia w wyliczeniach wartość rezydualną. Jeśli ze względu na istotność jest to zasadne. Rozpoczęcie amortyzacji środka trwałego następuje od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania. Przyjęcie środka trwałego do użytkowania następuje w momencie, gdy spełnia on warunki potrzebne do jego funkcjonowania. Odpowiednie służby techniczne są zobowiązane do przekazania księgowości na bieżąco odpowiednich informacji w tym zakresie.

Zakończenie amortyzacji następuje nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej ceny sprzedaży nowego środka trwałego lub pozostałości środka trwałego.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

- budynki 1,5% - 10 %
- obiekty inżynierii lądowej i wodnej 4% - 10 %
- urządzenia techniczne i maszyny 4% - 100 %
- środki transportu 6% - 40 %
- pozostałe środki trwałe 2,5% - 50%

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia.

Wartości niematerialne amortyzuje się metodą liniową. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów.

Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Zapasy

Spółka ujmuje zapasy w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości nowego możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Zapasy ujmowane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących. Odpisy aktualizujące ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Kapitały własne

Kapitały własne są wykazywane w wartości nominalnej.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w układzie kalkulacyjnym.

Ustalenia sposobu sporządzania sprawozdania finansowego

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. 2023 poz. 120) Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego dającego rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka będzie kontynuować działalność w niezmnieszonej istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Załączone sprawozdanie finansowe składające się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych oraz informacji dodatkowej, zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

BILANS

	Stan na dzień 31.12.2024 zł	Stan na dzień 31.12.2023 zł
AKTYWA		
Aktywa trwałe	717 184 433,63	611 202 064,91
Wartości niematerialne i prawne	-	-
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Wartość firmy	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Środki trwałe	-	-
Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-
Środki transportu	-	-
Inne środki trwałe	-	-
Środki trwałe w budowie	-	-
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Należności długoterminowe	38 416,00	38 416,00
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek	38 416,00	38 416,00
Inwestycje długoterminowe	699 541 907,77	594 830 350,05
Nieruchomości	144 787 479,38	145 800 528,91
Wartości niematerialne i prawne	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	554 754 428,39	449 029 821,14
W jednostkach powiązanych	554 754 428,39	449 029 821,14
- udziały lub akcje	111 842 649,73	117 907 609,19
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	442 911 778,66	331 122 211,95
W pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
W pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 604 109,86	16 333 298,86
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 097 471,00	15 826 660,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	506 638,86	506 638,86

BILANS (CD.)

	Stan na dzień 31.12.2024 zł	Stan na dzień 31.12.2023 zł
AKTYWA (cd.)		
Aktywa obrotowe	85 374 707,26	137 077 290,35
Zapasy	19 140 803,91	19 194 717,93
Materiały	-	-
Półprodukty i produkty w toku	18 742 954,58	18 602 027,40
Produkty gotowe	106 672,03	301 513,23
Towary	272 153,34	272 153,34
Zaliczki na dostawy	19 023,96	19 023,96
Należności krótkoterminowe	42 331 514,74	5 049 644,84
Należności od jednostek powiązanych	32 297 289,93	531 039,48
Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	33 262,27	-
- do 12 miesięcy	33 262,27	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne	32 264 027,66	531 039,48
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne	-	-
Należności od pozostałych jednostek	10 034 224,81	4 518 605,36
Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 513 839,83	1 462 702,34
- do 12 miesięcy	2 513 839,83	1 462 702,34
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 499 862,53	501 172,16
Inne	3 020 522,45	2 554 730,86
Dochodzone na drodze sądowej	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	23 852 073,10	112 518 181,47
Krótkoterminowe aktywa finansowe	23 852 073,10	112 518 181,47
W jednostkach powiązanych	18 972 732,36	110 990 230,00
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	18 972 732,36	110 990 230,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
W pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 879 340,74	1 527 951,47
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	279 352,16	527 951,47
- inne środki pieniężne	4 599 988,58	1 000 000,00
- inne aktywa pieniężne	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	50 315,51	314 746,11
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
Udziału (akcje) własne	-	-
Aktywa razem	802 559 140,89	748 279 355,26

BILANS (CD.)

	Stan na dzień 31.12.2024 zł	Stan na dzień 31.12.2023 zł
PASYWA		
Kapitał własny	493 332 819,66	449 326 098,62
Kapitał zakładowy, w tym:	26 610 000,00	10 310 000,00
Kapitał zapasowy	435 149 972,95	435 149 972,95
- nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną udziałów	366 042 408,32	219 342 100,12
Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	16 300 000,00
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	(12 612 874,33)	
Zysk/(strata) netto	44 185 721,04	(12 433 874,33)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego <wielkość ujemna>	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	309 226 321,23	298 953 256,64
Rezerwy na zobowiązania	13 735 636,41	11 391 398,99
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 022 581,00	10 095 051,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
Pozostałe rezerwy	713 055,41	1 296 347,99
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	713 055,41	1 296 347,99
Zobowiązania długoterminowe	287 250 457,49	280 184 192,62
Wobec jednostek powiązanych	165 215 951,79	158 184 192,62
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada	-	-
Wobec pozostałych jednostek	122 034 505,70	122 000 000,00
Kredyty i pożyczki	-	-
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	122 000 000,00	122 000 000,00
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Inne	34 505,70	-
Zobowiązania krótkoterminowe	8 240 227,33	7 377 665,03
Wobec jednostek powiązanych	5 226 714,48	3 848 604,27
Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 998 815,08	862 684,50
- do 12 miesięcy	2 998 815,08	862 684,50
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne	2 227 899,40	2 985 919,77
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada	-	-
Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne	-	-
Wobec pozostałych jednostek	3 013 512,85	3 529 060,76
Kredyty i pożyczki	-	-
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	33 578,00	942 427,00
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	115 398,37	2 192 122,55
- do 12 miesięcy	115 398,37	2 192 122,55
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Zaliczki otrzymane na dostawy	47 849,16	47 849,16
Zobowiązania wekslowe	-	-
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 656 255,68	251,50
Z tytułu wynagrodzeń	-	2 310,50
Inne	160 431,64	344 100,05
Fundusze specjalne	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-
Ujemna wartość firmy	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
Pasywa razem	802 559 140,89	748 279 355,26

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**Wariant kalkulacyjny**

	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024 zł	Za okres 01.01.2023- 31.12.2023 zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	3 184 411,87	1 890 290,98
- od jednostek powiązanych	-	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 184 411,87	1 890 290,98
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 524 771,05	1 716 232,94
- jednostkom powiązanym	-	0,00
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 524 771,05	1 716 232,94
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	1 659 640,82	174 058,04
Koszty sprzedaży	159 402,32	127 087,25
Koszty ogólnego zarządu	3 506 532,51	2 766 292,05
Zysk/(Strata) ze sprzedaży	(2 006 294,01)	(2 719 321,26)
Pozostałe przychody operacyjne	11 868 091,91	5 415 725,66
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	6 990 221,32	2 868 039,04
Dotacje	-	-
Aktualizacja aktywów niefinansowych	-	-
Inne przychody operacyjne	4 877 870,59	2 547 686,62
Pozostałe koszty operacyjne	7 259 355,02	13 849 342,51
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	9 000 000,00
Inne koszty operacyjne	7 259 355,02	4 849 342,51
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	2 602 442,88	(11 152 938,11)
Przychody finansowe	71 744 511,85	36 011 380,51
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	39 153 824,34	4 282 349,66
a) od jednostek powiązanych, w tym:	39 153 824,34	4 282 349,66
- w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe	-	-
b) od pozostałych jednostek, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe	-	-
Odsetki, w tym:	32 225 305,29	31 197 991,37
- od jednostek powiązanych	31 342 105,05	30 874 051,15
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
Inne	365 382,22	531 039,48
Koszty finansowe	27 252 837,69	37 957 969,73
Odsetki, w tym:	20 732 954,23	35 284 652,44
- dla jednostek powiązanych	8 421 591,02	22 996 998,45
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	1 906 013,86
- w jednostkach powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	6 064 959,46	-
Inne	454 924,00	767 303,43
Zysk/(Strata) brutto	47 094 117,04	(13 099 527,33)
Podatek dochodowy	2 908 396,00	(665 653,00)
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
Zysk/(Strata) netto	44 185 721,04	(12 433 874,33)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024 zł	Za okres 01.01.2023- 31.12.2023 zł
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) netto	44 185 721,04	(12 433 874,33)
Korekty razem	(77 879 565,42)	(21 674 449,51)
Amortyzacja	229 716,44	372 789,02
(Zyski)/Straty z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(42 351 423,61)	8 706 835,96
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	(6 990 221,32)	(962 025,18)
Zmiana stanu rezerw	2 927 530,00	5 574 984,00
Zmiana stanu zapasów	(529 378,56)	(6 789 358,91)
Zmiana stanu należności	(37 281 869,90)	(1 884 108,80)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 805 917,00	(11 612 168,03)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 006 380,40)	(6 178 688,25)
Inne korekty	5 316 544,93	(8 902 709,32)
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej,	(33 693 844,38)	(34 108 323,84)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	160 942 953,53	53 477 967,00
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	54 275 729,80	13 182 526,70
Z aktywów finansowych, w tym:	106 667 223,73	40 295 440,30
a) w jednostkach powiązanych	106 667 223,73	40 295 440,30
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	(131 664 814,60)	(85 914 732,91)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i	(50 979 814,60)	(18 324 732,91)
Na aktywa finansowe, w tym:	(80 685 000,00)	(67 590 000,00)
a) w jednostkach powiązanych	(80 685 000,00)	(67 590 000,00)
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki	(80 685 000,00)	(67 590 000,00)
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej,	29 278 138,93	(32 436 765,91)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (cd.)

	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024 zł	Za okres 01.01.2023- 31.12.2023 zł
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	57 300 000,00	193 900 000,00
Wpływy netto z {wydania udziałów/emisji akcji} i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	57 300 000,00	71 900 000,00
Kredyty i pożyczki udzielone	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	122 000 000,00
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	(49 532 905,28)	(158 709 600,00)
Nabycie {udziałów/akcji} własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu	-	-
Spląty kredytów i pożyczek	-	(31 400 000,00)
Udzielone kredyty i pożyczki	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(115 000 000,00)
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	(49 532 905,28)	(12 309 600,00)
Inne wydatki finansowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej,	7 767 094,72	35 190 400,00
Przepływy pieniężne netto, razem	3 351 389,27	(31 354 689,75)
Środki pieniężne na początek okresu	1 527 951,47	32 882 641,22
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	3 351 389,27	(31 354 689,75)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic	-	-
- przepływy pieniężne netto	3 351 389,27	(31 354 689,75)
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	4 879 340,74	1 527 951,47
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Za okres 01.01.2024-31.12.2024 zł	Za okres 01.01.2023-31.12.2023 zł
Kapitał własny na początek okresu	449 326 098,62	298 759 972,95
- zmiana zasad rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	449 326 098,62	298 759 972,95
Kapitał podstawowy na początek okresu	10 310 000,00	10 310 000,00
Zmiany kapitału podstawowego	16 300 000,00	-
zwiększenie <z tytułu>	16 300 000,00	-
- zarejestrowanie kapitału zakładowego	16 300 000,00	-
zmniejszenie <z tytułu>	-	-
- umorzenia {udziałów /akcji}	-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu	26 610 000,00	10 310 000,00
Kapitał zapasowy na początek okresu	435 149 972,95	278 238 826,01
Zmiany kapitału zapasowego	-	156 911 146,94
zwiększenie <z tytułu>	-	156 911 146,94
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	146 700 000,00
- z podziału zysku (ustawowo)	-	10 211 146,94
zmniejszenie <z tytułu>	-	-
- pokrycia straty	-	-
Kapitał zapasowy na koniec okresu	435 149 972,95	435 149 972,95
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	16 300 000,00	-
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	(16 300 000,00)	16 300 000,00
zwiększenie <z tytułu>	-	16 300 000,00
- niezarejestrowany kapitał zakładowy	-	16 300 000,00
zmniejszenie <z tytułu>	(16 300 000,00)	-
- zarejestrowanie kapitału zakładowego	(16 300 000,00)	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	16 300 000,00
Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-	10 211 146,94
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	10 211 146,94
- zmiana zasad (polityki) rachunkowości	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	10 211 146,94
zwiększenie <z tytułu>	-	-
zmniejszenie <z tytułu>	-	(10 211 146,94)
- zwiększenie kapitału zapasowego	-	(10 211 146,94)
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	(12 433 874,33)	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- zmiana zasad (polityki) rachunkowości	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
zwiększenie <z tytułu>	(179 000,00)	-
- korekta wyniku finansowego 2023	(179 000,00)	-
zmniejszenie <z tytułu>	-	-
- pokrycie z kapitału zapasowego	-	-
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(179 000,00)	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(12 612 874,33)	-
Wynik netto	44 185 721,04	(12 433 874,33)
- zysk netto	44 185 721,04	-
- strata netto	-	(12 433 874,33)
Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	493 332 819,66	449 326 098,62
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-	-

NOTA PODATKOWA

Nazwa	Wartość łączna 01.01.2024-31.12.2024	Z zysków kapitałowych 01.01.2024-31.12.2024	Z innych źródeł przychodów 01.01.2024-31.12.2024
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	47 094 117,04	33 088 864,88	14 005 252,16
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych, w tym:	39 153 824,34	39 153 824,34	
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:	24 071 443,92		24 071 443,92
D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	115 410 070,04	-	115 410 070,04
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	-		-
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	16 396 083,81	6 064 959,46	10 331 124,35
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	103 722 285,59	-	103 722 285,59
H. Strata z lat ubiegłych	4 493 273,46	-	4 493 273,46
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	(1 195 271,70)	-	(1 195 271,70)
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	6 264 171,88	(0,00)	6 264 171,88
K. Podatek dochodowy	1 190 193,00	-	1 190 193,00

Nazwa	Wartość łączna 01.01.2023-31.12.2023	Z zysków kapitałowych 01.01.2023-31.12.2023	Z innych źródeł przychodów 01.01.2023-31.12.2023
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	(13 099 527,33)	2 376 335,80	(15 475 863,13)
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych, w tym:	36 211 203,97	4 282 349,66	31 928 854,31
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:	-	-	-
D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	26 556 055,65	-	26 556 055,65
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	-	-	-
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	41 017 089,18	88,95	41 017 000,23
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	25 245 413,06	-	25 245 413,06
H. Strata z lat ubiegłych	-	-	-
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	-	-	-
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(6 982 999,53)	(1 905 924,91)	(5 077 074,62)
K. Podatek dochodowy	-	-	-

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**1. Wartości niematerialne i prawne – zmiany w ciągu roku obrotowego**

	Inne wartości niematerialne i prawne zł	Razem zł
Wartość brutto na 01.01.2024	1 500,00	1 500,00
Wartość brutto na 31.12.2024	1 500,00	1 500,00
Umorzenie na 01.01.2024	1 500,00	1 500,00
Umorzenie na 31.12.2024	1 500,00	1 500,00
Wartość netto		
Stan na 01.01.2024	-	-
Stan na 31.12.2024	-	-

	Inne wartości niematerialne i prawne zł	Razem zł
Wartość brutto na 01.01.2023	1 500,00	1 500,00
Wartość brutto na 31.12.2023	1 500,00	1 500,00
Umorzenie na 01.01.2023	1 500,00	1 500,00
Umorzenie na 31.12.2023	1 500,00	1 500,00
Wartość netto		
Stan na 01.01.2023	-	-
Stan na 31.12.2023	-	-

2. Rzeczowe aktywa trwałe – zmiany w ciągu roku obrotowego

Nie dotyczy.

3. Środki trwałe w budowie

Nie wystąpiły.

4. Środki trwałe nie amortyzowane / nieumarzane

Nie wystąpiły.

5. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość:

	31.12.2024 zł	31.12.2023 zł
Bilansowa wartość gruntów użytkowanych wieczystość	40 049 119,70	101 247 644,64

6. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Nie wystąpiły.

7. Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz wartość firmy

Nie wystąpiły.

8. Informacje dotyczące odpisów aktualizujących wartość aktywów

	Bilans otwarcia	Zwiększenie odpisów	Zmniejszenie odpisów	Bilans zamknięcia
	zł	zł	zł	zł
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Inwestycje długoterminowe, w tym:	16 496 664,72	6 064 959,46	-	22 561 624,18
- Nieruchomości	2 689 116,08	-	-	2 689 116,08
- Długoterminowe aktywa finansowe	13 807 548,64	6 064 959,46	-	19 872 508,10
Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
	16 496 664,72	6 064 959,46	-	22 561 624,18
w tym:				
Długoterminowe aktywa niefinansowe	2 689 116,08	-	-	2 689 116,08
Długoterminowe aktywa finansowe	13 807 548,64	6 064 959,46	-	19 872 508,10

	Bilans otwarcia	Zwiększenie odpisów	Zmniejszenie odpisów	Bilans zamknięcia
	zł	zł	zł	zł
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Inwestycje długoterminowe, w tym:	18 996 664,72	-	2 500 000,00	16 496 664,72
- Nieruchomości	5 189 116,08	-	2 500 000,00	2 689 116,08
- Długoterminowe aktywa finansowe	13 807 548,64	-	-	13 807 548,64
Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
	18 996 664,72	-	2 500 000,00	16 496 664,72
w tym:				
Długoterminowe aktywa niefinansowe	5 189 116,08	-	2 500 000,00	2 689 116,08
Długoterminowe aktywa finansowe	13 807 548,64	-	-	13 807 548,64

9. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

W bieżącym roku na nieruchomości inwestycyjne poniesiono nakłady w łącznej wysokości 50.979.814,60 zł. Na następny rok są planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości ok 45.000.00,00 zł. Spółka nie poniosła nakładów na ochronę środowiska i nie planuje ich ponieść w przyszłości.

10. Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Nieruchomości	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2024	145 800 528,91	449 029 821,14	594 830 350,05
Zwiększenia	50 979 814,60	232 037 927,76	283 017 742,36
- nabycie	50 979 814,60	-	50 979 814,60
- udzielone pożyczki	-	84 055 885,83	84 055 885,83
- konwersja należności na pożyczkę	-	7 452 232,28	7 452 232,28
- naliczone odsetki od pożyczek	-	31 160 079,14	31 160 079,14
- przeniesienie z pożyczki krótkoterminowej	-	109 369 730,51	109 369 730,51
Zmniejszenia	51 992 864,13	126 313 320,51	178 306 184,64
- odpisy z tytułu trwałej			
utruty wartości	-	6 064 959,46	6 064 959,46
- amortyzacja	229 716,44	-	229 716,44
- spłata pożyczek	-	88 266 830,34	88 266 830,34
- spłata odsetek od pożyczek	-	15 886 323,75	15 886 323,75
- sprzedaż	51 763 147,69	-	51 763 147,69
- przeniesienie na pożyczki krótkoterminowe	-	16 095 206,96	16 095 206,96
Stan na 31.12.2024	144 787 479,38	554 754 428,39	699 541 907,77

	Nieruchomości	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2023	184 063 072,68	468 135 113,76	652 198 186,44
Zwiększenia	18 324 732,91	168 346 960,94	186 671 693,85
- nabycie	18 324 732,91	5 262 311,47	23 587 044,38
- udzielone pożyczki	-	132 246 672,00	132 246 672,00
- naliczone odsetki od pożyczek	-	30 837 977,47	30 837 977,47
Zmniejszenia	56 587 276,68	187 452 253,56	244 039 530,24
- amortyzacja	372 789,02	-	372 789,02
- spłata pożyczek	-	63 976 413,77	63 976 413,77
- odpis aktualizujący	9 000 000,00	-	9 000 000,00
- sprzedaż	47 214 487,66	12 534 086,92	59 748 574,58
- przeniesienie na pożyczki krótkoterminowe	-	110 941 752,87	110 941 752,87
Stan na 31.12.2023	145 800 528,91	449 029 821,14	594 830 350,05

11. Długoterminowe aktywa finansowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych:

	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Razem
	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2024	117 907 609,19	331 122 211,95	449 029 821,14
Zwiększenia	-	232 037 927,76	232 037 927,76
- objęcie udziałów	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	84 055 885,83	84 055 885,83
- konwersja należności na pożyczkę	-	7 452 232,28	7 452 232,28
- naliczone odsetki od pożyczek	-	31 160 079,14	31 160 079,14
- przeniesienie na pożyczki długoterminowe	-	109 369 730,51	109 369 730,51
Zmniejszenia	6 064 959,46	120 248 361,05	126 313 320,51
- odpisy z tytułu trwałej	6 064 959,46	-	6 064 959,46
utraty wartości	-	-	-
- spłata pożyczek	-	88 266 830,34	88 266 830,34
- spłata odsetek od pożyczek	-	15 886 323,75	15 886 323,75
- przeniesienie na pożyczki krótkoterminowe	-	16 095 206,96	16 095 206,96
Stan na 31.12.2024	111 842 649,73	442 911 778,66	554 754 428,39

	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Razem
	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2023	125 179 384,64	342 955 729,12	468 135 113,76
Zwiększenia	5 262 311,47	163 084 649,47	168 346 960,94
- objęcie udziałów	5 262 311,47	-	5 262 311,47
- udzielone pożyczki	-	132 246 672,00	132 246 672,00
- naliczone odsetki od pożyczek	-	30 837 977,47	30 837 977,47
Zmniejszenia	12 534 086,92	174 918 166,64	187 452 253,56
- sprzedaż udziałów	12 534 086,92	-	12 534 086,92
- spłata pożyczek	-	62 374 362,60	62 374 362,60
- spłata odsetek od pożyczek	-	1 602 051,17	1 602 051,17
- przeniesienie na pożyczki krótkoterminowe	-	110 941 752,87	110 941 752,87
Stan na 31.12.2023	117 907 609,19	331 122 211,95	449 029 821,14

13. Odpisy aktualizujące wartość zapasów

W roku obrotowym jak i w roku poprzednim jednostka nie dokonywała odpisu aktualizującego wartość zapasów.

14. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów

Nie dotyczy.

15. Należności krótkoterminowe

	31.12.2024 zł	31.12.2023 zł
Należności od jednostek powiązanych		
Należności z tytułu dostaw i usług (brutto), w tym:	33 262,27	-
- do 12 miesięcy	33 262,27	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne należności (brutto)	32 264 027,66	531 039,48
Odpisy aktualizujące należności		
	32 297 289,93	531 039,48
Należności od jednostek pozostałych		
Należności z tytułu dostaw i usług (brutto), w tym:	2 632 576,31	10 581 438,82
- do 12 miesięcy	2 632 576,31	10 581 438,82
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 499 862,53	501 172,16
Inne należności (brutto)	3 020 522,45	2 554 730,86
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	78 319,72	78 319,72
Odpisy aktualizujące należności	(118 736,48)	(9 118 736,48)
	10 034 224,81	4 518 605,36

16. Odpisy aktualizujące wartość należności

	31.12.2024 zł	31.12.2023 zł
Stan na początek roku	118 736,48	118 736,48
Zwiększenia	-	-
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	-	-
Stan na koniec roku	118 736,48	118 736,48
w tym: Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	78 319,72	78 319,72
w tym: należności z tyt. dostaw i usług	32 724,46	32 724,46

17. Inwestycje krótkoterminowe

	31.12.2024 zł	31.12.2023 zł
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	23 852 073,10	112 518 181,47
Udzielone pożyczki	18 972 732,36	110 990 230,00
Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	18 972 732,36	110 990 230,00
Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	-	-
Środki pieniężne w kasie	-	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	279 352,16	527 951,47
- środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	-	-
*o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	-	-
Inne środki pieniężne	4 599 988,58	1 000 000,00
Inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne:	4 879 340,74	1 527 951,47

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o. o.
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

18. Udzielone pożyczki

Stan na 31.12.2024

Nazwa pożyczkobiorcy		odsetki	termin spłaty kapitału	termin spłaty odsetek	oprocentowanie
Dobrynów sp. z o.o.	7 517 898,49	206 213,14	02.01.2030	02.01.2030	WIBOR 3M + marża
KTW sp. z o.o.	-	378 259,09	-	31.03.2027	WIBOR 1M + marża
KTW II Sp. z o.o.	188 950 000,00	51 148 052,93	31.12.2027	31.12.2027	WIBOR 3M + marża
TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.	14 000 000,00	(6 313,20)	31.12.2025	31.12.2025	WIBOR 3M + marża
Agnieszki sp. z o.o.	64 500 000,00	9 630 392,23	30.06.2027	30.06.2027	WIBOR 3M + marża
Franciszkańskie 6 sp. z o.o.	600 000,00	58 615,02	31.12.2025	31.12.2025	WIBOR 3M + marża
TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o.	1 220 000,00	216 591,94	31.12.2025	31.12.2025	WIBOR 3M + marża
TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o.	2 576 900,00	300 625,40	31.12.2025	31.12.2025	WIBOR 3M + marża
TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.	51 410 000,00	4 198 396,46	30.06.2027	30.06.2027	WIBOR 3M + marża
TDJ Equity V Sp. z o.o.	12 000 000,00	26 482,19	30.06.2027	30.06.2027	WIBOR 3M + marża
Zabrze Zielona Dolina Sp. z o.o.	18 000 000,00	384 097,92	30.06.2027	30.06.2027	WIBOR 3M + marża
Pierwsza Dzielnicza II sp. z o.o.	1 750 000,00	-	30.06.2027	30.06.2027	WIBOR 3M + marża
TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o.	31 802 232,28	779 753,93	30.06.2027	30.06.2027	WIBOR 3M + marża
TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o.	230 000,00	-	31.12.2028	31.12.2028	WIBOR 3M + marża
Stan na 31.12.2024	394 557 030,77	67 321 167,05			
w tym:					
krótkoterminowe	18 396 900,00	569 519,16			
długoterminowe	376 160 130,77	66 751 647,89			

Stan na 31.12.2023

Nazwa pożyczkobiorcy		odsetki	termin spłaty kapitału	termin spłaty odsetek	oprocentowanie
Dobrynów sp. z o.o.	31 719 071,00	4 233 650,68	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
KTW sp. z o.o.	-	378 259,09	-	31.03.2027	WIBOR 1M + marża
KTW II Sp. z o.o.	170 550 000,00	29 761 049,09	31.03.2027	30.06.2027	WIBOR 3M + marża
KTW II Sp. z o.o.	18 400 000,00	4 854 001,32	31.12.2027	31.12.2027	WIBOR 3M + marża
TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.	19 232 772,00	1 065 316,42	31.12.2025	31.12.2025	WIBOR 3M + marża
Agnieszki sp. z o.o.	61 500 000,00	7 783 631,27	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
Franciszkańskie 6 sp. z o.o.	200 000,00	12 147,45	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o.	1 200 000,00	120 806,81	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o.	1 501 900,00	118 599,49	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.	45 387 000,00	133 039,87	31.12.2026	31.12.2026	WIBOR 3M + marża
TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.	2 500 000,00	100 423,30	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
Pierwsza Dzielnicza II sp. z o.o.	38 050 000,00	3 310 774,16	31.12.2025	31.12.2025	WIBOR 3M + marża
Stan na 31.12.2024	390 240 743,00	51 871 698,95			
w tym:					
krótkoterminowe	98 620 971,00	12 369 259,00			
długoterminowe	291 619 772,00	39 502 439,95			

19. Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31.12.2024 zł	31.12.2023 zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne	17 604 109,86	16 333 298,86
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 097 471,00	15 826 660,00
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	506 638,86	506 638,86
- koszty emisji obligacji	506 638,86	506 638,86
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne	50 315,51	314 746,11
Opłacone ubezpieczenia	-	-
Koszty emisji obligacji	-	264 333,36
Koszt wyłączenia działek	50 315,51	50 412,75
Inne	-	-
Rozliczenia międzyokresowe razem:	17 654 425,37	16 648 044,97

20. Charakterystyka instrumentów finansowych zaliczonych do inwestycji

Na podstawie art. 28b ust. 1 UoR Spółka zrezygnowała z wyceny i prezentacji instrumentów finansowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

21. Charakterystyka instrumentów finansowych zaliczonych do zobowiązań

Na podstawie art. 28b ust. 1 UoR Spółka zrezygnowała z wyceny i prezentacji instrumentów finansowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

22. Przychody z odsetek z instrumentów finansowych zaliczonych do aktywów

Na podstawie art. 28b ust. 1 UoR Spółka zrezygnowała z wyceny i prezentacji instrumentów finansowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

23. Koszty z odsetek z instrumentów finansowych zaliczonych do zobowiązań finansowych

Na podstawie art. 28b ust. 1 UoR Spółka zrezygnowała z wyceny i prezentacji instrumentów finansowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

24. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki na 31.12.2024 składał się z 532 200 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każda. Udziały nie są uprzywilejowane.

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych udziałów szt.	Wartość nominalna posiadanych udziałów zł	Typ posiadanych udziałów	% posiadanych głosów %
TDJ SA	532 200	26 610 000,00		100,00
Razem:	532 200,00	26 610 000,00	Razem:	100,00

Kapitał zakładowy Spółki na 31.12.2023 składał się z 206 200 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każda. Udziały nie są uprzywilejowane.

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych udziałów szt.	Wartość nominalna posiadanych udziałów zł	Typ posiadanych udziałów	% posiadanych głosów %
TDJ SA	206 200	10 310 000,00		100,00
Razem:	206 200,00	10 310 000,00	Razem:	100,00

25. Kapitał z aktualizacji wyceny – zmiany spowodowane wyceną instrumentów zabezpieczających

Nie dotyczy.

26. Wynik finansowy netto

Zysk netto w wysokości 44.185.721,04 za rok obrotowy od 01 stycznia do 31 grudnia 2024 r. Zarząd proponuje przekazać na kapitał zapasowy spółki.

Zgodnie z uchwałą nr 3 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 7 czerwca 2024r. strata netto w wysokości 12.433.874,33 rok obrotowy od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 r. zostanie pokryta z przyszłych zysków spółki.

27. Rezerwy na zobowiązania – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Stan na 01.01.2024 zł	Utworzone zł	Wykorzystane zł	Rozwiązane zł	Stan na 31.12.2024 zł
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 095 051,00	2 044 757,00	-	-	12 139 808,00
Rezerwa na przyszłe koszty budowy	1 296 347,99	-	583 292,58	-	713 055,41
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-
	11 391 398,99	2 044 757,00	583 292,58	-	12 852 863,41

	Stan na 01.01.2023 zł	Utworzone zł	Wykorzystane zł	Rozwiązane zł	Stan na 31.12.2023 zł
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 520 067,00	5 574 984,00	-	-	10 095 051,00
Rezerwa na przyszłe koszty budowy	3 294 446,27	-	1 998 098,28	-	1 296 347,99
Pozostałe rezerwy	73 653,24	-	73 653,24	-	-
	7 888 166,51	5 574 984,00	2 071 751,52	-	11 391 398,99

28. Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe według pozycji bilansu - struktura czasowa według wymagalności

	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat
Stan na 31.12.2024	zł	zł	zł	zł
Zobowiązania od jednostek powiązanych :	5 226 714,48	-	165 215 951,79	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 998 815,08	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-	165 215 951,79	-
Inne zobowiązania	2 227 899,40	-	-	-
Zobowiązania od jednostek pozostałych :	3 013 512,85	122 000 000,00	34 505,70	-
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	33 578,00	122 000 000,00	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	115 398,37	-	-	-
Zaliczki otrzymane na dostawy	47 849,16	-	-	-
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 656 255,68	-	-	-
Z tytułu wynagrodzeń	-	-	-	-
Inne zobowiązania	160 431,64	-	34 505,70	-
Zobowiązania razem:	8 240 227,33	122 000 000,00	165 250 457,49	-

	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat
Stan na 31.12.2023	zł	zł	zł	zł
Zobowiązania od jednostek powiązanych :	3 848 604,27	-	158 184 192,62	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	862 684,50	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	2 967 476,32	-	158 184 192,62	-
Inne zobowiązania	18 443,45	-	-	-
Zobowiązania od jednostek pozostałych :	3 529 060,76	-	122 000 000,00	-
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	942 427,00	-	122 000 000,00	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 192 122,55	-	-	-
Zaliczki otrzymane na dostawy	47 849,16	-	-	-
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	251,50	-	-	-
Z tytułu wynagrodzeń	2 310,50	-	-	-
Inne zobowiązania	344 100,05	-	-	-
Zobowiązania razem:	7 377 665,03	-	280 184 192,62	-

29. Zobowiązania finansowe

Invest TDJ Estate Sp. z o.o. w ramach programu emisji obligacji ustanowionego uchwałą zarządu spółki z dnia 14 października 2021 roku w przedmiocie ustalenia i uruchomienia programu emisji obligacji oraz uchwały zarządu spółki z dnia 21 listopada 2023 roku w sprawie emisji Obligacji i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji postanowił wyemitować do 122.000 nieposiadających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji na okaziciela w serii oznaczonej literą „B”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 122.000.000,00 zł (sto dwadzieścia dwa miliony złotych).

Celem niniejszej emisji było refinansowanie obligacji serii A w kwocie 115.000.000,00 PLN; Pozostałe środki zostały przeznaczone na ogólne cele korporacyjne Grupy Kapitałowej, w tym, w szczególności, zakup gruntów, na których będą realizowane inwestycje Grupy Kapitałowej oraz finansowanie nakładów inwestycyjnych na projekty deweloperskie.

Oprocentowanie wynosi WIBOR 6M+4,25% marży.

Obligacje zostały wyemitowane w dniu 4 grudnia 2023 r.

Z tytułu emisji obligacji Spółka w ciągu roku 2024 wypłaciła 13.218.700,00 zł odsetek należnych obligatariuszom.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt. 2 spółka przedstawiła prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych, w tym wskazała szacunkową wartość zobowiązań finansowych oraz szacowaną strukturę finansowania rozumianą jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu, na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła emisja tj. 31.12.2023 r., oraz na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od daty emisji tj. 04.12.2024 r. Spółka nie przedstawiała prognozy na dzień 31.12.2024 r.

Szacunkowa struktura finansowania Spółki rozumiana jako wartość i udział procentowy w sumie pasywów bilansu zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu kształtuje się na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Daty Emisji, tj. 4 grudnia 2024 roku: 299 mln zł (39% pasywów bilansu Spółki), w tym:

1. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek wynoszą 179 mln PLN (23% pasywów bilansu Invest TDJ Estate).
2. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wynoszą 120 mln PLN (16% pasywów bilansu Invest TDJ Estate); oraz
3. Zobowiązania z tytułu leasingu wynoszą 0 PLN (0% pasywów bilansu Invest TDJ Estate).

Wartość zobowiązań finansowych Spółki wynikająca z ksiąg na dzień 31 grudnia 2024 roku, wynosi 287 mln PLN;

Struktura finansowania Spółki rozumiana jako wartość i udział procentowy w sumie pasywów bilansu zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 287 mln zł (36% pasywów bilansu Invest TDJ Estate), tym:

1. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek wynoszą 165 mln PLN (21% pasywów bilansu Invest TDJ Estate);
2. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wynoszą 122 mln PLN (15% pasywów bilansu Invest TDJ Estate); oraz
3. Zobowiązania z tytułu leasingu wynoszą 0 PLN (0% pasywów bilansu Invest TDJ Estate).

Niższa wartość zobowiązań w księgach na dzień 31.12.2024 w stosunku do prognozy na dzień 04.12.2024 r. wynika ze spłat pożyczek dokonanych w ciągu całego 2024 roku.

30. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka w roku obrotowym nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie zabezpieczenia ryzyka walutowego, przepływu środków pieniężnych ani płynności finansowej.

31. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Nie wystąpiły.

32. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Nie wystąpiły.

33. Kursy wymiany walut obcych

Na dzień bilansowy nie wystąpiły pozycje wyrażone w walutach obcych.

34. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Przychody ze sprzedaży krajowej		
	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
sprzedaż wyrobów	3 184 411,87	1 890 290,98
	3 184 411,87	1 890 290,98

35. Koszty według rodzaju

	Za okres 01.01.2024-31.12.2024	Za okres 01.01.2023-31.12.2023
	zł	zł
Amortyzacja	-	-
Zużycie materiałów i energii	40 661,07	168 115,49
Usługi obce	5 670 338,31	12 261 131,82
Podatki i opłaty	542 785,89	32 773,51
Wynagrodzenia	11 000,00	11 000,00
Ubezpieczenia i inne świadczenia	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	235 858,90	94 212,15
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
	6 500 644,17	12 567 232,97
Zmiana stanu produktów	(1 309 938,29)	(7 957 620,73)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
Koszty sprzedaży	(159 402,32)	(127 087,25)
Koszty zarządu	(3 506 532,51)	(2 766 292,05)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 524 771,05	1 716 232,94

36. Pozostałe przychody operacyjne

	Za okres 01.01.2024-31.12.2024	Za okres 01.01.2023-31.12.2023
	zł	zł
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	6 990 221,32	2 868 039,04
- przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	60 334 455,23	52 467 876,58
- wartość netto sprzedanych składników majątku trwałego	53 344 233,91	49 599 837,54
Aktualizacja aktywów niefinansowych	-	-
Inne przychody operacyjne, w tym:		
- najem	2 458 473,41	2 494 772,77
- zwroty podatków	-	-
- odszkodowania i kary umowne	901 366,00	1 000,00
- likwidacja majątku	-	-
- pozostałe	1 518 031,18	51 913,85
Inne przychody operacyjne	4 877 870,59	2 547 686,62
Pozostałe przychody operacyjne	11 868 091,91	5 415 725,66

37. Pozostałe koszty operacyjne

	Za okres 01.01.2024-31.12.2024	Za okres 01.01.2023-31.12.2023
	zł	zł
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	9 000 000,00
Inne koszty operacyjne, w tym:		
- koszt zaniechanej inwestycji, likwidacja majątku	-	-
- amortyzacja nieruchomości	229 716,44	372 789,02
- koszty dotyczące nieruchomości	2 042 966,32	3 629 716,10
- koszt podatków związanych z nieruchomościami	838 908,84	846 833,59
- darowizny i odszkodowania	2 503 129,00	-
- pozostałe	1 644 634,42	3,80
Inne koszty operacyjne	7 259 355,02	4 849 342,51
Pozostałe koszty operacyjne	7 259 355,02	13 849 342,51

38. Przychody finansowe

	Za okres 01.01.2024-31.12.2024	Za okres 01.01.2023-31.12.2023
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
- otrzymana dywidenda	39 153 824,34	4 282 349,66
Razem dywidendy i udziały	39 153 824,34	4 282 349,66
Odsetki, w tym:		
- z tytułu udzielonych pożyczek	31 342 105,05	30 874 051,15
- z tytułu lokat i posiadanych środków pieniężnych	883 200,24	323 940,22
Razem odsetki	32 225 305,29	31 197 991,37
Inne przychody finansowe		
- wynagrodzenie za poręczenie	365 382,22	531 039,48
Inne przychody finansowe razem	365 382,22	531 039,48
Przychody finansowe	71 744 511,85	36 011 380,51

39. Koszty finansowe

	Za okres 01.01.2024-31.12.2024	Za okres 01.01.2023-31.12.2023
Odsetki, w tym:		
- z tytułu zaciągniętych pożyczek	8 421 591,02	22 996 998,45
- z tytułu emisji obligacji	12 309 851,00	12 285 159,00
- pozostałe	1 512,21	2 494,99
Razem odsetki	20 732 954,23	35 284 652,44
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym		
- przychód ze sprzedaży akcji	-	10 628 073,06
- koszt sprzedanych akcji	-	12 534 086,92
Razem strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	-	1 906 013,86
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	6 064 959,46	-
Inne koszty finansowe		
- pozostałe	454 924,00	767 303,43
Razem inne koszty finansowe	454 924,00	767 303,43
Koszty finansowe	27 252 837,69	37 957 969,73

40. Informacja o incydentalnych przychodach / kosztach o nadzwyczajnej wartości

Nie wystąpiły.

41. Podatek dochodowy

	Działalność kapitałowa 01.01.2024- 31.12.2024	Inne źródła przychodów 01.01.2024-31.12.2024	Razem 01.01.2024-31.12.2024
	zł	zł	zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-	3 184 411,87	3 184 411,87
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	-	1 524 771,05	1 524 771,05
Koszty sprzedaży	-	159 402,32	159 402,32
Koszty ogólnego zarządu	-	3 506 532,51	3 506 532,51
Pozostałe przychody operacyjne	-	11 868 091,91	11 868 091,91
Pozostałe koszty operacyjne	-	7 259 355,02	7 259 355,02
Przychody finansowe	39 153 824,34	32 590 687,51	71 744 511,85
Koszty finansowe	6 064 959,46	21 187 878,23	27 252 837,69
Zysk (strata) brutto za dany rok	33 088 864,88	14 005 252,16	47 094 117,04
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych	39 153 824,34	24 071 443,92	63 225 268,26
Przychody podwyższające podstawę opodatkowania	-	115 410 070,04	115 410 070,04
Koszty podwyższające koszty uzyskania przychodów	-	103 722 285,59	103 722 285,59
Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodów	6 064 959,46	10 331 124,35	16 396 083,81
Przychody podatkowe	-	138 981 817,41	138 981 817,41
Koszty podatkowe	-	127 029 100,37	127 029 100,37
Wynik podatkowy przed rozliczeniem strat	-	11 952 717,04	11 952 717,04
Odliczenie darowizny	-	1 195 271,70	1 195 271,70
Straty podatkowe do odliczenia	-	4 493 273,46	4 493 273,46
Podstawa opodatkowania	-	6 264 171,88	6 264 171,88
Podatek dochodowy	-	1 190 193,00	1 190 193,00

	Działalność kapitałowa 01.01.2023- 31.12.2023	Inne źródła przychodów 01.01.2023-31.12.2023	Razem 01.01.2023-31.12.2023
	zł	zł	zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-	1 890 290,98	1 890 290,98
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	-	1 716 232,94	1 716 232,94
Koszty sprzedaży	-	127 087,25	127 087,25
Koszty ogólnego zarządu	-	2 766 292,05	2 766 292,05
Pozostałe przychody operacyjne	-	5 415 725,66	5 415 725,66
Pozostałe koszty operacyjne	-	13 849 342,51	13 849 342,51
Przychody finansowe	14 910 422,72	21 100 957,79	36 011 380,51
Koszty finansowe	12 534 086,92	25 423 882,81	37 957 969,73
Zysk (strata) brutto za dany rok	2 376 335,80	(15 475 863,13)	(13 099 527,33)
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych	4 282 349,66	31 928 854,31	36 211 203,97
Przychody podwyższające podstawę opodatkowania	-	26 556 055,65	26 556 055,65
Koszty podwyższające koszty uzyskania przychodów	-	25 245 413,06	25 245 413,06
Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodów	88,95	41 017 000,23	41 017 089,18
Przychody podatkowe	10 628 073,06	23 034 175,77	33 662 248,83
Koszty podatkowe	12 533 997,97	28 111 250,39	40 645 248,36
Wynik podatkowy przed rozliczeniem strat	(1 905 924,91)	(5 077 074,62)	(6 982 999,53)
Odliczenie darowizny	-	-	-
Straty podatkowe do odliczenia	-	-	-
Podstawa opodatkowania	(1 905 924,91)	(5 077 074,62)	(6 982 999,53)
Podatek dochodowy	-	-	-

42. Podatek dochodowy odroczony

Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów, a ich wartością podatkową, w tym:	Podstawa 31.12.2024	Pasywo 31.12.2024	Pasywo 31.12.2023
	zł	zł	zł
Stawka podatku dochodowego		19%	19%
- nie zapłacone odsetki od udzielonych pożyczek	67 327 480,05	12 792 221,00	9 853 266,00
- różnica pomiędzy wartością podatkową a bilansową aktywów trwałych	1 212 422,32	230 360,00	241 785,00
- RMK - koszty emisji obligacji	-	-	-
Razem dodatnie różnice przejściowe razem:	68 539 902,37	13 022 581,00	10 095 051,00
Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, w tym:	Podstawa 31.12.2024	Aktywo 31.12.2024	Aktywo 31.12.2023
	zł	zł	zł
Stawka podatku dochodowego		19%	19%
- niezapłacone odsetki od zaciągniętych pożyczek	53 043 433,81	10 078 252,00	8 595 701,00
- niezapłacone odsetki oz tyt. Emisji obligacji	33 578,00	6 380,00	179 061,00
- odpisy aktualizujące należności (wartości netto)	9 118 705,88	1 732 554,00	22 554,00
- różnica pomiędzy wartością podatkową a bilansową aktywów trwałych	2 689 116,08	510 932,00	510 932,00
- rezerwa na przyszłe koszty	713 055,41	135 481,00	246 306,00
- odpis aktualizujący udziały	19 872 508,10	3 775 777,00	2 623 434,00
- limit zadłużenia odsetkowego	2 610 370,90	495 970,00	2 337 078,00
- strata podatkowa	1 905 924,91	362 126,00	1 311 594,00
Razem dodatnie różnice przejściowe razem:	89 986 693,09	17 097 472,00	15 826 660,00

43. Objasnienia struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

	Za okres 01.01.2024-31.12.2024 zł	Za okres 01.01.2023-31.12.2023 zł
Zysk (strata) na sprzedaży składników działalności inwestycyjnej		
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(6 990 221,32)	(2 868 039,04)
Strata ze zbycia aktywów finansowych	-	1 906 013,86
	(6 990 221,32)	(962 025,18)
Amortyzacja księgowana w PKO	229 716,44	372 789,02
Zmiana stanu należności		
Bilansowa zmiana należności	(37 281 869,90)	(1 884 108,80)
Należności ze zbycia inwestycji	-	-
Potrącenie wzajemnych wierzytelności	-	-
Należności długoterminowe	9 000,00	-
	(37 272 869,90)	(1 884 108,80)
Zmiana stanu zobowiązań		
Bilansowa zmiana zobowiązań (poza zobowiązaniami z tytułu kredytów i wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych)	1 771 411,30	(8 629 724,26)
Zonowiązania inwestycyjne	887 033,80	887 033,80
Przebieganie ze zobowiązań długoterminowych	-	-
	2 658 445,10	(7 742 690,46)
Inne korekty		
Odpis aktualizujący wartość nieruchomości	-	9 000 000,00
Odpis aktualizujący wartość udziałów	6 064 959,46	-
Konwersja należności z tyt. zbycia nieruchomości na pożyczkę	(748 414,53)	(17 902 709,32)
	5 316 544,93	(8 902 709,32)

44. Zagrożenie dla kontynuacji działalności Spółki

Nie wystąpiła niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności.

45. Działalność zaniechana

Nie dotyczy.

46. Zobowiązania zabezpieczone na majątku

46.1. W dniu 29 stycznia 2021 r. r. spółki KTW sp. z o.o. oraz KTW II Sp. z o.o. zawarły z kredytodawcami tj. mBank S.A., Santander Bank S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego Umowę kredytów bankowych (kredyt budowlany, kredyt inwestycyjny KTW I, kredyt inwestycyjny KTW II i kredyt VAT). Na podstawie ww. umowy Spółki KTW Sp. z o.o. oraz KTW II sp. z o.o. ustanowiły na swoim majątku zabezpieczenia opisane w pkt. 47.1. (KTW sp. z o.o.) oraz 47.2. (KTW II sp. z o.o.).

Na zabezpieczenie zobowiązań KTW Sp. z o.o. oraz KTW II Sp. z o.o. spółka Invest TDJ Estate sp. z o.o. udzieliła następujących zabezpieczeń na swoim majątku:

- zastawy finansowe na udziałach w KTW sp. z o.o. oraz na udziałach w KTW II Sp. z o.o.
- zastawy rejestrowe na udziałach w KTW sp. z o.o. oraz na udziałach w KTW II Sp. z o.o. na czas trwania kredytu.

Ponadto Invest TDJ Estate Sp. z o.o. złożył oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust.1 pkt 6 w zw. z art. 5 k.p.c. w związku z ustanowieniem ww. zastawów rejestrowych na udziałach w KTW Sp. z o.o. i KTW II Sp. z o.o. W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługujących bankowi wobec KTW Sp. z o.o. oraz KTW II Sp. z o.o. wynikających z zawartej umów kredytowych, Invest TDJ Estate sp. z o.o. zawarł umowy oraz podporządkował wszelkie wierzytelności pieniężne z tytułu umów pożyczek, wierzytelnościom przysługującym bankom z tytułu Umowy kredytów oraz dokonał przelewu wierzytelności z tytułu umów pożyczek na rzecz banków

46.2. Invest TDJ Estate Sp. z o.o. w ramach programu emisji obligacji ustanowionego uchwałą zarządu spółki z dnia 14 października 2021 roku w przedmiocie ustalenia i uruchomienia programu emisji obligacji oraz uchwały zarządu spółki z dnia 21 listopada 2023 roku w sprawie emisji Obligacji i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji postanowił wyemitować do 122.000 nieposiadających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji na okaziciela w serii oznaczonej literą „B”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 122.000.000,00 zł (sto dwadzieścia dwa miliony złotych).

Celem niniejszej emisji było refinansowanie obligacji serii A w kwocie 115.000.000,00 PLN; Pozostałe środki zostały przeznaczone na ogólne cele korporacyjne Grupy Kapitałowej, w tym, w szczególności, zakup gruntów, na których będą realizowane inwestycje Grupy Kapitałowej oraz finansowanie nakładów inwestycyjnych na projekty deweloperskie.

Oprocentowanie wynosi WIBOR 6M+4,25% marży.

Obligacje zostały wyemitowane w dniu 4 grudnia 2023 r.

Termin wykupu Obligacji: 31.12.2026r.

Zabezpieczeniem obligacji jest:

- hipoteka na nieruchomościach należących do spółek z Grupy Invest TDJ Estate o wartości rynkowej w kwocie min. 152.500.000 zł.

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. przez Invest TDJ Estate oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. przez spółki z Grupy Invest TDJ Estate. Oświadczenia te zabezpieczają spłatę wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących roszczenia Obligatariuszy wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy wobec Invest TDJ Estate.

46.3. W dniu 12 grudnia 2024r. Spółka Pierwsza Dzielnicą II sp. z o.o. podpisała Umowę kredytową na łączną kwotę 115.212.029,00 PLN (w tym Kredyt Budowlany: 107.212.029,00 PLN i Kredyt Vat: 8.000.000 PLN) z przeznaczeniem na sfinansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego Pierwsza Dzielnicą (III ETAP) wielorodzinny budynek mieszkalno-usługowy z siedemnastokondygnacyjnymi segmentami F, G w rejonie ul. Dobrowolskiego w Katowicach.

Ostateczny termin spłaty ww. kredytów przypada na 31 grudnia 2027.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów jest w szczególności:

- hipoteka na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie;
- zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach posiadanych przez Invest TDJ Estate. w kapitale zakładowym kredytobiorcy;

- oświadczenie Spółki oraz Invest TDJ Estate sp. z o.o. poddaniu się egzekucji na rzecz Banku;
 - zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy.
 - cesja praw z kontraktów ważnych z punktu widzenia inwestycji
- Invest TDJ Estate sp. z o.o. jako jedyny wspólnik Pierwsza Dzielnica II, w związku z ww. umową kredytową udzielił zabezpieczeń. Zabezpieczenia dotyczą w szczególności:
- umowy pierwszorzędnych zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy;
 - gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów oraz różnicy budżetowej;
 - oświadczenia Invest TDJ Estate o poddaniu się egzekucji w związku z umową zastawów, o której mowa powyżej; oraz
 - umowy podporządkowania wierzytelności wynikających z umów pożyczek zawartych pomiędzy Invest TDJ Estate a kredytobiorcą, w formie i o treści uzgodnionej pomiędzy kredytodawcą, Invest TDJ Estate oraz kredytobiorcą

46.4. W dniu 17 lipca 2024r. Spółka TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o. podpisała Umowy kredytowe na łączną kwotę 125.514.867,00 PLN (w tym Kredyt Budowlany: 117.514.867,00 PLN i Kredyt Vat: 8.000.000 PLN) z przeznaczeniem na sfinansowanie 1-etapowego przedsięwzięcia deweloperskiego 'Osiedle Imbramowskie', zlokalizowanego w Krakowie przy ul. Grażyny/ Szafirowej, w ramach którego powstanie 8-kondygnacyjna zabudowa mieszkalno-usługowa z 2-poziomowym garażem podziemnym. Ostateczny termin spłaty ww. kredytów przypada na 16.07.2027r.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów jest w szczególności:

- hipoteka na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie;
 - zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach posiadanych przez Invest TDJ Estate w kapitale zakładowym kredytobiorcy;
 - oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku;
 - cesja praw z kontraktów ważnych z punktu widzenia inwestycji
 - zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy.
- Invest TDJ Estate sp. z o.o., jako jedyny wspólnik TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o., w związku z ww. umową kredytową udzielił zabezpieczeń. Zabezpieczenia dotyczą w szczególności:
- umowy pierwszorzędnych zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy;
 - gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów oraz różnicy budżetowej;
 - umowy podporządkowania wierzytelności wynikających z umów pożyczek zawartych pomiędzy Invest TDJ Estate a kredytobiorcą, w formie i o treści uzgodnionej pomiędzy kredytodawcą, Invest TDJ Estate oraz kredytobiorcą.

46.5. W dniu 17 lipca 2024 r. Spółka Dobrynów Sp. z o.o. podpisała Umowę Kredytów na łączną kwotę 76.136.329,00 PLN (w tym Kredyt Budowlany: 72.136.329,00 oraz Kredyt Vat: 4.000.000,00 PLN) z przeznaczeniem na sfinansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Dobrynów Etap 2, segmenty D, E, F, G, H przy ul. Rzepakowej w Katowicach.

Udostępnienie Kredytu Budowlanego oraz Kredytu VAT nastąpiło 25.11.2024 r.

Ostateczny termin spłaty ww. kredytów przypada na 31.12.2026 r.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów jest w szczególności:

- hipoteka na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie;
 - zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach posiadanych przez Invest TDJ Estate w kapitale zakładowym kredytobiorcy;
 - oświadczenie Spółki oraz Invest TDJ Estate Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku;
 - cesja praw z kontraktów ważnych z punktu widzenia inwestycji
 - zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy.
- Invest TDJ Estate sp. z o.o. jako jedyny wspólnik Dobrynów, w związku z ww. umową kredytową udzielił zabezpieczeń. Zabezpieczenia dotyczą w szczególności:
- umowy pierwszorzędnych zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy;
 - gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów oraz różnicy budżetowej;
 - oświadczenia Invest TDJ Estate o poddaniu się egzekucji w związku z umową zastawów, o której mowa powyżej; oraz

- umowy podporządkowania wierzytelności wynikających z umów pożyczek zawartych pomiędzy Invest TDJ Estate, a kredytobiorcą, w formie i o treści uzgodnionej pomiędzy kredytodawcą, Invest TDJ Estate oraz kredytobiorcą.

47. Zobowiązania warunkowe

- 47.1. W ramach zawartych przez KTW sp. z o.o. i KTW II sp. z o.o. umów podporządkowania oraz przelewu wierzytelności na zabezpieczenie z dnia 8 kwietnia 2021 r. wierzyciele podporządkowani, tj. Invest TDJ Estate Services sp. z o. (obecnie Invest TDJ Estate sp. z o.o.) dokonał bezwarunkowego przelewu wierzytelności z umów pożyczek na rzecz Kredytodawcy. Przelew ten był przelewem na zabezpieczenie roszczeń Kredytodawcy, toteż do czasu wystąpienia Przypadku Naruszenia, który trwa (warunek) Wierzyciel Podporządkowany jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw z tytułu Wierzytelności z Umów Pożyczek. Postanowienie to nie ma charakteru warunku zawieszającego, niemniej dopiero ziszczenie się okoliczności w postaci Przypadku Naruszenia pozbawi Invest TDJ Estate prawa do wykonywania praw z Wierzytelności z Umów Pożyczek udzielonych KTW sp. z o.o.
- 47.2 W ramach umów przelewu na zabezpieczenie z dnia 8 kwietnia 2021 r. zawartych przez KTW sp. z o.o. oraz KTW II sp. z o.o. wszystkie należności w związku z zawartymi umowami, wskazanymi w treści Umów przelewu na zabezpieczenie, zostały scedowane na rzecz Kredytodawcy, a przelew ten był bezwarunkowy, jednakże z uwagi na jego charakter (przelew na zabezpieczenie), wystąpienie Przypadku Naruszenia (warunek) powoduje po stronie KTW sp. z o.o. i/lub KTW II sp. z o.o. obowiązek m.in. przekazania wszelkich kwot uzyskanych w oparciu o scedowane umowy i od tego momentu świadczenia kontrahentów, którzy zawarli te umowy będą przekazywane na rzecz Kredytodawcy
- 47.3 W ramach umowy z dnia 24 lipca 2024 roku Invest TDJ Estate sp. z o.o. zobowiązał się wobec Dobrynów sp. z o.o. i Banku udzielającego kredytu, o którym mowa w punkcie 46.5, że w każdym przypadku, gdy Dobrynów sp. z o.o. nie pokryje jakiegokolwiek Przekroczonego Kosztu to Invest TDJ Estate sp. z o.o. niezwłocznie dofinansuje Dobrynów sp. z o.o. (albo zapewni, że spółka ta zostanie dofinansowana) Wkładem Własnym w kwocie równej takiemu Przekroczonemu Kosztowi, nie wyższym niż, aktualna na datę takiego dofinansowania, wysokość Maksymalnej Kwoty Dofinansowania. Zobowiązanie aktualizuje się pod warunkiem przekroczenia kosztów inwestycji.
- 47.4 W ramach umowy podporządkowania z dnia 14 sierpnia 2024 roku Invest TDJ Estate sp. z o.o. przelał na rzecz Kredytodawcy przysługujące względem Dobrynów sp. z o.o. wierzytelności z umów pożyczek. Przelew jest bezwarunkowy, ale z uwagi na jego charakter (przelew na zabezpieczenie) w przypadku powstania Przypadku Zaspokojenia Kredytodawca będzie mógł korzystać z przelanych wierzytelności.
- 47.5 W ramach umowy z dnia 14 lutego 2025 roku Invest TDJ Estate sp. z o.o. zobowiązał się wobec Pierwsza Dzielnicza II sp. z o.o. i Banku udzielającego kredytu, o którym mowa w punkcie 46.3, że w każdym przypadku, gdy Pierwsza Dzielnicza II sp. z o.o. nie pokryje jakiegokolwiek Przekroczonego Kosztu to Invest TDJ Estate sp. z o.o. niezwłocznie dofinansuje Pierwsza Dzielnicza II sp. z o.o. (albo zapewni, że spółka ta zostanie dofinansowana) Wkładem Własnym w kwocie równej takiemu Przekroczonemu Kosztowi, nie wyższym niż, aktualna na datę takiego dofinansowania, wysokość Maksymalnej Kwoty Dofinansowania. Zobowiązanie aktualizuje się pod warunkiem przekroczenia kosztów inwestycji.
- 47.6 W ramach umowy podporządkowania z dnia 15 kwietnia 2025 roku Invest TDJ Estate sp. z o.o. przelał na rzecz Kredytodawcy przysługujące względem Pierwsza Dzielnicza II sp. z o.o. wierzytelności z umów pożyczek. Przelew jest bezwarunkowy, ale z uwagi na jego charakter (przelew na zabezpieczenie) w przypadku powstania Przypadku Zaspokojenia Kredytodawca będzie mógł korzystać z przelanych wierzytelności.

48. Konsolidacja

Invest TDJ Estate sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe swojej grupy kapitałowej.

Zarówno Invest TDJ Estate Sp. z o.o. jak również jednostki zależne stosują krajowe standardy rachunkowości.

Jednostką dominującą sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Spółka jest TDJ S.A.

Zarówno Invest TDJ Estate Sp. z o.o. jak również jednostki zależne oraz jednostka dominująca sporządzają sprawozdania finansowe w oparciu o Ustawę o rachunkowości.

49. Dane podmiotów, w których spółka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym podmiotu

Na dzień 31.12.2024 r. Spółka posiadała co najmniej 20% udziałów w następujących spółkach:

KTW sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
KTW II sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
Pierwsza Dzielnicą II sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
Franciszkańskie 6 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Equity V sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ 1 sp. z o.o., Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
Dobrynów sp. z o.o., Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
Agnieszki sp. z o.o., Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp. jawna, Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice

Na dzień 31.12.2023 r. Spółka posiadała co najmniej 20% udziałów w następujących spółkach:

KTW sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
KTW II sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
Pierwsza Dzielnicą II sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
Franciszkańskie 6 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Equity V sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ 1 sp. z o.o., Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
Dobrynów sp. z o.o., Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
Agnieszki sp. z o.o., Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp. jawna, Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice

50. Wspólne przedsięwzięcia nie podlegające konsolidacji

Nie wystąpiły.

51. Umowy nieuwzględnione w bilansie

W roku objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie była stroną istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

52. Znaczące zdarzenia lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły.

53. Zdarzenia po dniu bilansowym

6 lutego 2025 r. spółka Invest TDJ Estate sp. z o.o. wyemitowała 37.500 szt. Obligacji na okaziciela serii 1/2025, o łącznej wartości nominalnej 37.500.000 PLN. Obligacje zostały zarejestrowane na CATALYST. Celem emisji jest częściowy wykup wcześniejszej emisji serii B.

W nawiązaniu do raportu bieżącego ESPI nr 2/2024 z dnia 3 lutego 2025 r. w sprawie podjęcia przez Zarząd Invest TDJ Estate sp. z o.o. (dalej "Spółka") uchwały w sprawie emisji nie więcej niż 37.500 obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 37.500.000 PLN, emitowanych w ramach programu emisji obligacji (dalej "Obligacje"), Zarząd Spółki informuje, że w związku z rejestracją Obligacji w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji w dniu 6 lutego 2025 r.

W dniu 11 kwietnia 2025 r. Spółka Invest TDJ Estate sp. z o.o. nabyła od TDJ S.A. 3.058 udziałów w spółce TDJ Estate sp. z o.o. stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki za cenę 5.593.708,30 zł. Jednocześnie w wyniku transakcji Invest TDJ Estate Sp. z o.o. stał się właścicielem bezpośrednio i pośrednio, poprzez Spółkę TDJ Estate sp. z o.o., 100% udziałów w spółce TDJ Estate Construction sp. z o.o.

Zarząd Invest TDJ Estate sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach informuje, że w dniu 15.04.2025 roku Invest TDJ Estate sp. z o.o. na skutek wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym objął 5.900 nowych udziałów w kapitale zakładowym spółki TDJ Estate Projekt 6 Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach o wartości nominalnej 50,00 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 295.000,00 zł. Po podwyższeniu Invest TDJ Estate Sp. z o.o. posiada 75,95% kapitału zakładowego Spółki. Nowe udziały zostały objęte za wkład pieniężny.

W wyniku rejestracji podwyższenia kapitału spółka TDJ Estate Projekt 6 Sp. z o.o. stała się podmiotem zależnym Invest TDJ Estate Sp. z o.o., w którym docelowo będzie prowadzony projekt deweloperski.

54. Zatrudnienie

W bieżącym jak i w poprzednim roku obrotowym spółka nie zatrudniała pracowników.

55. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

	31.12.2024	31.12.2023
	zł	zł
Zarząd	9 000,00	9 000,00
Rada Nadzorcza	2 000,00	-

56. Transakcje z wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

Spółka nie udzielała pożyczek Członkom Zarządu.

57. Transakcje z jednostkami powiązanymi

okres od 01.01.2024 – 31.12.2024:

lp.	Nazwa spółki powiązanej	Zakup towarów, produktów, materiałów i usług	Pozostałe przychody operacyjne	Koszty finansowe	Przychody finansowe	Zbycie/nabycie aktywów
		zł	zł	zł	zł	zł
1	Agnieszki sp. z o.o.	-	-	278 356,00	4 846 760,96	-
2	Dobrynów sp. z o.o.	-	-	-	1 652 098,97	-
3	Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp.j.	-	-	759 708,00	31 583 824,34	-
4	TDJ Consulting sp. z o.o.	1 600 000,00	-	2 277 280,41	-	-
5	KTW sp. z o.o.	-	-	-	130 429,88	-
6	KTW II sp. z o.o.	-	-	-	16 767 954,86	-
7	Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.	-	-	715 378,89	1 304 147,96	-
8	TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o.	-	-	-	182 025,91	25 377 000,00
9	TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.	-	-	-	3 964 933,29	853 916,80
10	TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o.	-	-	-	779 753,93	6 058 725,43
11	TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o.	-	-	-	95 785,13	1 221 424,54
12	Relt sp. z o.o.	-	-	182 607,68	-	-
13	TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.	663,33	-	156 936,24	1 526 548,70	-
14	TDJ Estate Projekt 6 Sp. z o.o.	-	-	31 488,00	-	-
15	TDJ Legal sp. komandytowa	487 610,09	45 750,00	-	-	-
16	TDJ Estate Sp. z o.o.	931 242,58	-	-	-	-
17	TDJ S.A.	260 918,10	34 240,00	4 474 759,50	-	-
18	Zabrze Zielona Dolina Sp. z o.o.	-	-	-	384 097,92	-
19	TDJ Equity V Sp. z o.o.	-	-	-	7 596 482,19	-
20	Agro sp. z o.o.	-	3 000,00	-	-	-
21	Grenevia S.A.	-	28 800,00	-	-	-
22	PGO S.A.	-	57 080,00	-	-	-
23	Franciszkańskie 6 sp. z o.o.	-	-	-	46 467,57	-
24	Projekt Solartech S.A.	-	54 040,00	-	-	-
25	Invest PV 77 Sp. z o.o.	-	100,00	-	-	-
26	DE Estate Sp. z o.o.	495,67	-	-	-	-
Razem		3 280 929,77	223 010,00	8 876 514,72	70 861 311,61	33 511 066,77

wg stanu na dzień 31.12.2024:

lp.	Nazwa spółki powiązanej	Udzielone pożyczki	Należności handlowe	Zaciągnięte pożyczki	Zobowiązania handlowe
		zł	zł	zł	zł
1	Agnieszki sp. z o.o.	74 130 392,23	-	-	278 356,00
2	Dobrynów sp. z o.o.	7 724 111,63	-	-	-
3	Franciszkańskie 6 sp. z o.o.	658 615,02	-	-	-
4	Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp.j.	-	-	10 141 017,67	-
5	TDJ Consulting sp. z o.o.	-	-	36 431 385,99	492 000,00
6	KTW sp. z o.o.	378 259,09	247 433,02	-	-
7	KTW II sp. z o.o.	240 098 052,93	469 988,68	-	-
8	Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.	1 750 000,00	-	26 270 298,89	145 080,00
9	TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o.	32 581 986,21	-	-	-
10	TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o.	1 436 591,94	-	-	1 502 352,18
11	TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o.	2 877 525,40	31 216 071,89	-	-
12	TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.	55 608 396,46	1 051 363,41	-	-
13	TDJ Estate Projekt 6 Sp. z o.o.	230 000,00	-	-	31 488,00
14	Relt sp. z o.o.	-	-	3 318 572,09	-
15	TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.	13 993 686,80	-	719 234,02	-
16	TDJ Estate Sp. z o.o.	-	457,90	-	2 415,47
17	TDJ Legal sp. komandytowa	-	3 900,00	-	42 966,36
18	TDJ S.A.	-	14 760,00	89 038 297,15	48 560,70
19	Agro sp. z o.o.	-	1 230,00	-	-
20	Zabrze Zielona Dolina Sp. z o.o.	18 384 097,92	-	-	-
21	TDJ Equity V Sp. z o.o.	12 026 482,19	-	-	-
22	Projekt Solartech S.A.	-	-	-	9 000,00
23	Grenevia S.A.	-	2 952,00	-	7 380,00
24	PGO S.A.	-	1 230,00	-	-
25	TDJ Estate Construction Sp. z o.o.	-	9 224,73	-	-
Razem		461 878 197,82	33 018 611,63	165 918 805,81	2 559 598,71

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o. o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.**

okres od 01.01.2023 – 31.12.2023:

lp.	Nazwa spółki powiązanej	Zakup towarów, produktów, materiałów i usług	Pozostałe przychody operacyjne	Koszty finansowe	Przychody finansowe	Zbycie/nabycie aktywów
		zł	zł	zł	zł	zł
1	Agnieszki sp. z o.o.	-	-	-	5 315 129,60	-
2	Dobrynów sp. z o.o.	-	1 282,67	-	2 629 699,29	-
3	Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp.j.	-	8 584,00	-	910 809,23	-
4	TDJ Consulting sp. z o.o.	-	-	2 484 069,81	-	-
5	KTW II sp. z o.o.	-	-	-	16 923 591,64	-
6	Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.	-	-	-	3 310 774,16	-
7	TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o.	-	-	-	105 451,52	-
8	TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o.	-	31 335,04	-	98 538,42	-
9	TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.	-	-	-	229 286,36	36 900 000,00
10	Relt sp. z o.o.	-	-	462 278,06	-	-
11	TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.	-	-	206 734,64	1 065 316,42	657 000,00
12	TDJ Estate Sp. z o.o.	1 388 100,00	-	-	-	-
13	TDJ Legal sp. komandytowa	324 728,95	35 550,00	-	-	-
14	TDJ S.A.	123 413,55	-	19 843 915,94	-	-
15	Zabrze Zielona Dolina	-	-	-	273 307,06	-
16	PME S.A.	-	10 175,51	-	-	-
17	Agro sp. z o.o.	-	3 000,00	-	-	-
18	Grenevia S.A.	-	18 900,00	-	-	-
19	PGO S.A.	-	12 000,00	-	-	-
20	Franciszkańskie 6 sp. z o.o.	-	-	-	12 147,45	-
21	Projekt Solartech S.A.	-	1 500,00	-	-	-
	Razem	1 836 242,50	122 327,22	22 996 998,45	30 874 051,15	37 557 000,00

wg stanu na dzień 31.12.2023:

lp.	Nazwa spółki powiązanej	Udzielone pożyczki	Zobowiązania handlowe	Zaciągnięte pożyczki
		zł	zł	zł
1	Agnieszki sp. z o.o.	69 283 631,27	198 493,30	-
2	Dobrynów sp. z o.o.	35 952 721,68	-	-
3	Franciszkańskie 6 sp. z o.o.	212 147,45	-	-
4	TDJ Consulting sp. z o.o.	-	-	34 154 105,58
5	KTW sp. z o.o.	378 259,09	-	-
6	KTW II sp. z o.o.	223 565 050,41	-	-
7	Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.	41 360 774,16	189 129,42	-
8	TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o.	1 320 806,81	-	-
9	TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o.	1 620 499,49	-	-
10	TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.	48 120 463,17	-	-
11	Relt sp. z o.o.	-	-	3 135 964,11
12	TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.	20 249 611,29	-	2 967 476,32
13	TDJ Sp. z o.o.	-	379 652,46	-
14	TDJ Legal sp. komandytowa	-	84 596,76	-
15	TDJ S.A.	-	10 852,56	120 877 742,93
16	Franciszkańskie 6 sp. z o.o. s. jawna	-	6 000,00	-
17	Grenevia S.A.	-	7 380,00	-
18	Projekt Solartech S.A.	-	9 000,00	-
	Razem	442 063 964,82	885 104,50	161 135 288,94

58. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego

W bieżącym roku obrotowym nie dokonano korekt błędów, które mogłyby mieć istotny wpływ na porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy.

59. Istotne transakcje ze stronami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zawarła istotnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

60. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Spółkę umów nieuwzględnionych w bilansie

Nie dotyczy.

61. Podmioty, w których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

Nie dotyczy.

62. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy za:

	31.12.2024	31.12.2023
	zł	zł
Badanie sprawozdania finansowego	49 000,00	47 000,00
	<u>49 000,00</u>	<u>47 000,00</u>

63. Zmiany zasad (Polityki) rachunkowości w roku obrotowym

Polityka rachunkowości nie uległa zmianie w roku bilansowym. Sprawozdanie finansowe za poprzedni i bieżący rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady polityki rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

64. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

65. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółki

Nie istnieją inne niż wymienione w sprawozdaniu informacje, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej, oraz wynik finansowy.

66. Wartość żywności przekazanej organizacją pozarządowym lub kwota opłaty za marnowanie żywności

Nie dotyczy.

67. Dochody z tytułu ukrytych zysków

Nie dotyczy.

68. Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej

Nie dotyczy.