

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	500 807,38	176 450,50	677 257,88
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	78 860,00	78 860,00
- zakup				78 860,00	78 860,00
- leasing					0,00
- przemieszczenia			0,00		0,00
- darowizna					0,00
- aport					0,00
- inne					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- amortyzacja wartości firmy					0,00
- przemieszczenie					0,00
- darowizna					0,00
- aport					0,00
- likwidacja					0,00
- inne					0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	500 807,38	255 310,50	756 117,88
Umorzenie					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	413 727,38	0,00	413 727,38
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	54 080,00	0,00	54 080,00
- amortyzacja			54 080,00		54 080,00
- przemieszczenie					0,00
- inne					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- przemieszczenie					0,00
- inne					0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	467 807,38	0,00	467 807,38
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	87 080,00	176 450,50	263 530,50
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	33 000,00	255 310,50	288 310,50

AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 2: Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale, prawa lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2023 r.	0,00	1 233 688,42	648 582,77	2 646 250,80	729 793,72	5 258 315,71
Zwiększenia w tym:	0,00	8 773 296,13	22 500,00	1 247 752,02	223 547,49	10 267 095,64
- zakup		1 101 218,97	22 500,00		223 547,49	1 347 266,46
- leasing				1 247 752,02		1 247 752,02
- przemieszczenia		7 672 077,16				7 672 077,16
- darowizna						0,00
- aport						0,00
- ujawnienia						0,00
- inne						0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	17 635,46	424 967,34	3 400,00	446 002,80
- sprzedaż				424 967,34		424 967,34
- przemieszczenia						0,00
- darowizna						0,00
- aport						0,00
- likwidacja			17 635,46		3 400,00	21 035,46
- inne						0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	10 006 984,55	653 447,31	3 469 035,48	949 941,21	15 079 408,55
Umorzenie						
BZ 31.12.2023 r.	0,00	658 934,03	596 470,27	1 589 950,38	611 569,88	3 456 924,56
Zwiększenia w tym:	0,00	111 728,62	23 815,00	413 651,27	27 613,49	576 808,38
- amortyzacja		111 728,62	23 815,00	413 651,27	27 613,49	576 808,38
- przemieszczenia						0,00
- inne						0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	17 635,46	399 129,95	3 400,00	420 165,41
- sprzedaż				399 129,95		399 129,95
- likwidacja			17 635,46		3 400,00	21 035,46
- przemieszczenia						0,00
- inne						0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	770 662,65	602 649,81	1 604 471,70	635 783,37	3 613 567,53
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2023 r.	0,00	574 754,39	52 112,50	1 056 300,42	118 223,84	1 801 391,15
BZ 31.12.2024 r.	0,00	9 236 321,90	50 797,50	1 864 563,78	314 157,84	11 465 841,02

Nota nr 3: Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczystość

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2024 r.			BZ 31.12.2023 r.		
	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto
Bydgoszcz, Glinki i Łomżyńska, dz. 75/13	53,74	2 310,82	2 310,82	57,29	2 463,47	2 463,47
Bydgoszcz, Glinki i Łomżyńska, dz. 75/1	3 133,00	134 719,00	134 719,00	3 133,00	134 719,00	134 719,00
Bydgoszcz, Glinki, dz. 39/7	479,00	20 597,00	20 597,00	479,00	20 597,00	20 597,00
Bydgoszcz, Glinki, dz. 70/1	198,00	8 514,00	8 514,00	198,00	8 514,00	8 514,00
Bydgoszcz, Glinki, dz. 69/3	481,00	20 683,00	20 683,00	481,00	20 683,00	20 683,00
Bydgoszcz, Glinki, dz. 75/2	60,90	2 618,70	2 618,70	64,93	2 791,99	2 791,99
Bydgoszcz, Królowej Jadwigi, dz. 66/1	0,00	0,00	0,00	3 512,00	11 053,32	11 053,32
Toruń, ul. Koniuchy 21-23, dz. 509/07, 509/08	2 202,00	479 260,00	479 260,00	2 202,00	479 260,00	479 260,00
Toruń, ul. Lubicka 52, 54, dz. 126/14, 126/15	5 068,00	8 672 000,00	8 672 000,00	3 605,00	1 495 714,50	1 495 714,50
Toruń, ul. Lubicka 10 - 12, dz. 140/18, 139/5	0,00	0,00	0,00	1 463,00	606 998,70	606 998,70
Toruń, ul. Targowa 16B, dz. 252/1	0,00	0,00	0,00	2 386,00	1 235 184,43	1 235 184,43
Gdańsk, ul. Stępkarska dz. 214/7	2 088,00	859 504,32	859 504,32	0,00	0,00	0,00
Gdańsk, ul. Stępkarska dz. 214/8	2 093,00	861 562,52	861 562,52			
Toruń, ul. Batorego 42-44, dz.169,170	8 533,00	1 988 067,00	1 988 067,00			
Razem	24 389,64	13 049 836,36	13 049 836,36	17 581,22	4 017 979,41	4 017 979,41

Nota nr 4: Wartość netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2024 r.		BZ 31.12.2023 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)				
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej				
Urządzenia techniczne i maszyny				
Środki transportu	1 847 582,27		1 039 318,91	
Inne środki trwałe				
Razem	1 847 582,27	0,00	1 039 318,91	0,00

Nota nr 5: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	BZ 31.12.2024 r.	BZ 31.12.2023 r.
- poniesione w roku	377 867,49	481 061,55
- planowane na rok następny		
w tym na ochronę środowiska:		
- poniesione w roku		
- planowane na rok następny		

Nota nr 6: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
BZ 31.12.2023 r.	8 758 923,20	0,00	4 271 872,46	0,00	13 030 795,66
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	1 312 745,74	0,00	1 312 745,74
- udzielenie pożyczek			1 312 745,74		1 312 745,74
- przemieszczenia			0,00		0,00
- leasing budynku pod wynajem					
Zmniejszenia w tym:	7 672 077,16	0,00	2 467 513,45	0,00	10 139 590,61
- spłata pożyczek			1 119 677,75		1 119 677,75
- likwidacja			5 000,00		5 000,00
- reklasyfikacje	7 672 077,16		1 342 835,70		9 014 912,86
BZ 31.12.2024 r.	1 086 846,04	0,00	3 117 104,75	0,00	4 203 950,79
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2023 r.	155 263,72	0,00	0,00	0,00	155 263,72
Zwiększenia w tym:	931 582,32	0,00	0,00	0,00	931 582,32
- utworzenie odpisu			0,00		0,00
- umorzenie wartości nieruchomości	931 582,32				
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozwiązanie odpisu			0,00		0,00
BZ 31.12.2024 r.	1 086 846,04	0,00	0,00	0,00	1 086 846,04
Wartość netto					
BZ 31.12.2023 r.	8 603 659,48	0,00	4 271 872,46	0,00	12 875 531,94
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	3 117 104,75	0,00	3 117 104,75

Nota nr 7: Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielenie pożyczek i naliczenie odsetek			0,00		0,00
- przemieszczenia					0,00
...					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- spłata pożyczek i odsetek			0,00		0,00
- rekaskyfikacja na podmioty niepowiązane	0,00		0,00		0,00
- umorzenie odsetek			0,00		0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2023 r.	0,00		0,00		0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- utworzenie odpisu					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozwiązanie odpisu	0,00		0,00		0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2023 r.	5 000,00	0,00	4 266 872,46	0,00	4 271 872,46
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	1 312 745,74	0,00	1 312 745,74
- udzielenie pożyczek i naliczenie odsetek			1 312 745,74		1 312 745,74
- rekaskyfikacja			0,00		0,00
- rekaskyfikacja z podmiotów powiązanych			0,00		0,00
Zmniejszenia w tym:	5 000,00	0,00	2 462 513,45	0,00	2 467 513,45
- spłata pożyczek i odsetek			1 119 677,75		1 119 677,75
- rekaskyfikacja w krótkoterminowe			1 342 835,70		1 342 835,70
- likwidacja	5 000,00				5 000,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	3 117 104,75	0,00	3 117 104,75
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...					0,00
...					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...					0,00
...					0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2023 r.	5 000,00	0,00	4 266 872,46	0,00	4 271 872,46
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	3 117 104,75	0,00	3 117 104,75

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 8: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2024 r.			BZ 31.12.2023 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU						
Marża na zapasach	926 247,25	19%	175 986,98	1 047 230,06	19%	198 973,71
Rezerwa gwarancyjna	5 440 447,51	19%	1 033 685,03	5 527 388,28	19%	1 050 203,77
Rezerwa emerytalna	154 596,00	19%	29 373,24	22 421,84	19%	4 260,15
Pozostałe rezerwy	1 607 537,87	19%	305 432,20	1 529 038,82	19%	290 517,38
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7 907 390,93	19%	1 502 404,28	6 792 895,26	19%	1 290 650,10
Strata podatkowa	33 196 586,28	19%	6 307 351,39	20 685 003,46	19%	3 930 150,66
przychody przyszłych okresów	0,00	19%	0,00	0,00	19%	0,00
odsetki od pożyczek i obligacji	7 605 137,83	19%	1 444 976,19	4 259 056,90	19%	809 220,81
wycena SCN obligacji i kredytu	0,00	19%	0,00	257 373,82	19%	48 901,03
przychody z usług gwarancyjnych	3 960 296,34	19%	752 456,30	6 624 731,44	19%	1 258 698,97
RAZEM	60 798 240,01	x	11 551 665,61	46 745 139,88	x	8 881 576,58
OGÓŁEM			11 551 665,61			8 881 576,58

Nota nr 9: Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące na BO	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Odpisy aktualizujące na BZ
1	długoterminowe aktywa niefinansowe	155 263,72	931 582,32			1 086 846,04
2	długoterminowe aktywa finansowe	0,00			0,00	0,00

AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

Nota nr 10: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
BZ 31.12.2023 r.		156 420 109,86	56 681 301,75	76 470 270,40	2 403 902,45	291 975 584,46
BZ 31.12.2024 r.		201 001 652,39	61 518 424,99	28 219 768,96	5 160 000,01	295 899 846,35
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2023 r.						0,00
Zwiększenia						0,00
Wykorzystanie						0,00
Zmniejszenia						0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość bilansowa						
BZ 31.12.2023 r.	0,00	156 420 109,86	56 681 301,75	76 470 270,40	2 403 902,45	291 975 584,46
BZ 31.12.2024 r.	0,00	201 001 652,39	61 518 424,99	28 219 768,96	5 160 000,01	295 899 846,35

Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym:

Rodzaj zapasu	Towary	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Razem
Różnice kursowe				0,00
Odsetki		4 189 281,79	2 867 431,22	7 056 713,01
Suma	0,00	4 189 281,79	2 867 431,22	7 056 713,01

AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

Nota nr 11: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2024 r.			Stan na 31.12.2023 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- należności od pozostałych jednostek, w tym:	20 373 130,19	4 359 755,83	16 013 374,36	31 401 776,09	8 898 125,27	22 503 650,82
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	16 119 597,21	4 359 755,83	11 759 841,38	12 121 831,72	8 898 125,27	3 223 706,45
- do 12 miesięcy	16 119 597,21	4 359 755,83	11 759 841,38	12 121 831,72	8 898 125,27	3 223 706,45
- powyżej 12 miesięcy			0,00	0,00		0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 764 931,55		3 764 931,55	19 037 614,55		19 037 614,55
c) inne	488 601,43		488 601,43	242 329,82		242 329,82
d) dochodzone na drodze sądowej						0,00
RAZEM	20 373 130,19	4 359 755,83	16 013 374,36	31 401 776,09	8 898 125,27	22 503 650,82

Nota nr 12: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2024

Wyszczególnienie	Należności przeterminowane	Struktura okresów spłaty należności handlowych				Razem
		0-90	90-180	180-365	powyżej 365	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)						0,00
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)						0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (brutto)	0,00					0,00
Inne (odpisy)						0,00
Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	5 442 843,58	10 597 057,68	19 695,95	30 000,00	30 000,00	16 119 597,21
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	4 359 755,83					4 359 755,83
Z tytułu dostaw i usług (netto)	1 083 087,75	10 597 057,68	19 695,95	30 000,00	30 000,00	11 759 841,38
Należności podatkowe (brutto)		3 764 931,55				3 764 931,55
Należności podatkowe (odpisy)						0,00
Należności podatkowe (netto)	0,00	3 764 931,55	0,00	0,00	0,00	3 764 931,55
Inne (brutto)		488 601,43				488 601,43
Inne (odpisy)						0,00
Inne (netto)	0,00	488 601,43	0,00	0,00	0,00	488 601,43
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)						0,00
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)						0,00
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 13: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności od jednostek powiązanych	należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	8 898 125,27	0,00	0,00	8 898 125,27
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	17 207,89	0,00	0,00	17 207,89
- z działalności operacyjnej			17 207,89			17 207,89
- z działalności finansowej						0,00
- przemieszczenia						0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	4 555 577,33	0,00	0,00	4 555 577,33
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	4 555 577,33	0,00	0,00	4 555 577,33
- z działalności operacyjnej			4 555 577,33			4 555 577,33
- z działalności finansowej						0,00
- Wykorzystanie						0,00
- Przemieszczenia						0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	4 359 755,83	0,00	0,00	4 359 755,83

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:
Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na ryzyko braku spłaty.

AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 14: Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	1 613 214,98		1 613 214,98
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	110 942,11	0,00	110 942,11
- udzielenie pożyczek i naliczenie odsetek			110 942,11		110 942,11
- reklasyfikacja z długoterminowych					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- spłata pożyczki			0,00		0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	1 724 157,09	0,00	1 724 157,09
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	1 613 214,98	0,00	1 613 214,98
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	1 724 157,09	0,00	1 724 157,09
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	5 597 827,08	0,00	5 597 827,08
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	1 717 404,81	0,00	1 717 404,81
- udzielenie pożyczek i naliczenie odsetek			374 569,11		374 569,11
- reklasyfikacja z długoterminowych			1 342 835,70		1 342 835,70
...					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	569 351,44	0,00	569 351,44
- spłata pożyczki			569 351,44		569 351,44
- umorzenie odsetek					0,00
- reklasyfikacja do krótkoterminowych					0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	6 745 880,45	0,00	6 745 880,45
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...					0,00
...					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...					0,00
...					0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	5 597 827,08	0,00	5 597 827,08
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	6 745 880,45	0,00	6 745 880,45

Nota nr 15: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	43 238 431,26	6 243 955,47
	Środki pieniężne na rachunkach bankowych bieżących	43 238 431,26	6 243 955,47
2.	Inne środki pieniężne:	42 778 513,76	37 183 474,67
	Środki pieniężne na rachunkach bankowych o ograniczonej możliwości dysponowania	42 778 513,76	37 183 474,67
3.	Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
	Lokaty bankowe	0,00	0,00
4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	86 016 945,02	43 427 430,14
5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	0,00	0,00
6.	Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	0,00	0,00
7.	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)	86 016 945,02	43 427 430,14

Kwota środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT na dzień bilansowy wynosi 127.489,66 zł.

Nota nr 16: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe

Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów:	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	61 169,55	53 727,66
Opłacone z góry aktualizacje programu	12 348,58	8 531,60
Opłacone z góry prenumeraty	13 962,73	2 655,38
Dot. sponsoringu	30 000,00	66 000,00
Dot. kosztów związanych z udzielonym kredytem		162 579,23
Dot. opłaconej reklamy	50 894,40	52 704,00
Dot. wyposażenia biura	571 321,42	438 936,28
Dot. służebności przejazdu	232 081,50	232 081,50
Dot. czynszu kontenera	15 253,24	0,00
Pozostałe	47 368,50	13 643,28
Razem	1 034 399,92	1 030 858,93

KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr 17: Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) jednostki dominującej na 31.12.2024

Lp.	Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Wartość udziałów	Udział %
1	Properties&Co Sp. z o.o.	35 000	1 750 000,00	45,71%
2	Posella Ltd	10 000	500 000,00	13,06%
3	Michał Cezary Kościacz	4 254	212 700,00	5,56%
4	Filip Szymon Friedmann	24 547	1 227 350,00	32,06%
5	Jacek Olechowski	2 765	138 250,00	3,61%
	Razem	76 566	3 828 300,00	100,00%

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 18: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2024 r.			BZ 31.12.2023 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU						
odsetki od pożyczek udzielonych	3 348 830,02	19%	636 277,70	3 014 968,45	19%	572 844,01
niezamortyzowana wartość śt w leasingu	9 519 659,43	19%	1 808 735,29	1 214 309,27	19%	230 718,76
koszty finansowania zewnętrznego aktywowane na	7 056 713,01	19%	1 340 775,47	8 020 729,99	19%	1 523 938,70
dod.różnice przejściowe na zapasach - dodatnia marża ZI	3 170 900,23	19%	602 471,05	19 673,24	19%	3 737,92
wycena SCN obligacji, kredytu	1 503 127,13	19%	285 594,15	1 030 704,87	19%	195 833,93
RAZEM	24 599 229,82	x	4 673 853,66	13 300 385,82	x	2 527 073,31
OGÓŁEM			4 673 853,66			2 527 073,31

Nota nr 19: Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Wyszczególnienie	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne	Na urlopy wypoczynkowe	Inne	Razem
BZ 31.12.2023, w tym:		26 049,59	94 752,89		120 802,48
- długoterminowe		26 049,59	94 752,89		120 802,48
- krótkoterminowe					0,00
Zwiększenia		30 720,19	113 376,57		144 096,76
Rozwiązanie		26 049,59	94 752,89		120 802,48
BZ 31.12.2024, w tym:	0,00	30 720,19	113 376,57		144 096,76
- długoterminowe		30 720,19	113 376,57		144 096,76
- krótkoterminowe					0,00

Nota nr 20: Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na naprawy gwarancyjne	Na sprawy sporne	Na koszty niewyfakturowane	Inne	Razem
BZ 31.12.2023, w tym:	5 527 388,28	3 423,44	138 909,79	0,00	5 669 721,51
- długoterminowe	3 338 929,75				3 338 929,75
- krótkoterminowe	2 188 458,53	3 423,44	138 909,79		2 330 791,76
Zwiększenia	29 627,79			848,90	30 476,69
Rozwiązanie	1 596 719,67		104 312,50		1 701 032,17
BZ 31.12.2024, w tym:	3 960 296,40	3 423,44	34 597,29	848,90	3 999 166,03
- długoterminowe	1 961 051,05				1 961 051,05
- krótkoterminowe	1 999 245,35	3 423,44	34 597,29	848,90	2 038 114,98

Nota nr 21: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
- od jednostek powiązanych:					
BZ 31.12.2023 r.	5 906 281,20	0,00	0,00	0,00	5 906 281,20
do roku					0,00
powyżej 1 roku do 3 lat	5 029 060,34				5 029 060,34
powyżej 3 lat do 5 lat					0,00
powyżej 5 lat					0,00
BZ 31.12.2024 r.	5 029 060,34	0,00	0,00	0,00	5 029 060,34
- od pozostałych jednostek:					
BZ 31.12.2023 r.	98 136 363,75	59 004 713,80	7 144 797,92	0,00	164 285 875,47
do roku	7 181 995,00	7 807 450,90	541 625,51		15 531 071,41
powyżej 1 roku do 3 lat	32 434 510,28	97 164 289,23	1 098 068,34		130 696 867,85
powyżej 3 lat do 5 lat	6 062 704,69	0,00	6 306 751,16		12 369 455,85
powyżej 5 lat	21 265 472,13				21 265 472,13
BZ 31.12.2024 r.	66 944 682,10	104 971 740,13	7 946 445,01	0,00	179 862 867,24

Nota nr 22: Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2024 r.	stan na dzień 31.12.2023
Z tytułu dostaw i usług, w tym:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	475 800,71	0,00
- z tyt. dywidendy	475 800,71	0,00
Razem	475 800,71	0,00

Nota nr 24: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2024 r.	BZ 31.12.2023 r.
Kredyty i pożyczki	7 181 995,00	47 545 284,62
kredyty	7 181 995,00	47 545 284,62
pożyczki		0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 807 450,90	9 887 294,25
	7 807 450,90	9 887 294,25
Inne zobowiązania finansowe	541 625,51	449 075,05
zobowiązania z tyt. leasingu	541 625,51	449 075,05
Z tytułu dostaw i usług:	16 585 898,46	23 224 987,24
- do 12 miesięcy	14 221 924,12	21 035 394,31
- powyżej 12 miesięcy	2 363 974,34	2 189 592,93
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 210 713,28	5 639 171,01
z tyt. podatku dochodowego	372 277,00	4 015 444,00
z tyt. podatku PIT-4	23 633,00	17 643,00
z tyt. podatku VAT	611 940,62	1 469 569,33
z tyt. ZUS	86 349,43	69 619,45
z tyt. PIT 8AR	106 013,23	50 023,23
z tyt. podatku od nieruchomości	0,00	11 852,00
pozostałe	10 500,00	5 020,00
Z tytułu wynagrodzeń	1 675,93	0,00
Inne	2 465 432,43	3 127 184,38
z tyt. dywidendy	1 638 756,07	1 590 631,47
z tyt. wpłat klientów	50 000,00	750 000,00
z tyt. zob. za usł. handlowe	729 510,07	711 191,96
pozostałe	47 166,29	75 360,95
Razem	35 794 791,51	89 872 996,55

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2024 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	7 181 995,00	7 181 995,00				
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 807 450,90	7 807 450,90				
Inne zobowiązania finansowe	541 625,51	541 625,51				
Z tytułu dostaw i usług:	16 585 898,46	13 733 625,58	2 852 272,88			
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00					
Zobowiązania wekslowe	0,00					
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 210 713,28	1 210 713,28				
Inne zobowiązania	2 465 432,43	980 835,64				1 484 596,79
Razem	35 793 115,58	31 456 245,91	2 852 272,88	0,00	0,00	1 484 596,79

Nota nr 25: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Zobowiązania leasingowe płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat		Wartość bieżąca minimalnych opłat	
	BZ 31.12.2024 r.	BZ 31.12.2023 r.	BZ 31.12.2024 r.	BZ 31.12.2023 r.
do 1 roku	1 050 122,66	885 462,53	541 625,51	449 075,05
od 1 roku do 3 lat	2 003 557,85	1 783 513,45	1 073 068,34	961 899,33
od 3 lat do 5 lat	6 695 884,81	6 475 468,22	6 306 751,16	5 733 823,54
powyżej 5 lat				
Razem	9 749 565,32	9 144 444,20	7 921 445,01	7 144 797,92
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	1 828 120,31	1 999 646,28	X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat	7 921 445,01	7 144 797,92	7 921 445,01	7 144 797,92
zobowiązania krótkoterminowe			541 625,51	449 075,05
zobowiązania długoterminowe			7 379 819,50	6 695 722,87

Nota nr 26: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie		BZ 31.12.2024 r.	stan na dzień 31.12.2023
Ujemna wartość firmy			
Stan na B.O:		0,00	0,00
Zwiększenia		0,00	0,00
Zmniejszenia		0,00	0,00
Stan na BZ:		0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe			
1. Długoterminowe		0,00	0,00
pozostałe		0,00	0,00
2. Krótkoterminowe		143 658 203,82	75 468 688,80
Otrzymane przedpłaty na mieszkania, miejsca parkingowe itp.		143 658 203,82	75 468 688,80
RAZEM		143 658 203,82	75 468 688,80
OGÓŁEM		143 658 203,82	75 468 688,80

Nota nr 27: Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2024 r.			stan na dzień 31.12.2023 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Pożyczki						
Kredyty	23 902 548,46	0,00	zastaw 100% na udziałach spółki	12 431 268,07	72 450 000,00	Hipoteka umowna łączna do kwoty: 72.450.000 PLN
Kredyt inwestycyjny - Gdańsk sp zoo	14 324 722,86	67 348 000,00	- hipoteka umowna do kwoty 67.348.000,00 PLN - sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy	0,00		
Kredyt inwestycyjny - Gajowa sp zoo	6 062 704,69	94 717 500,00	- hipoteka umowna do kwoty 94.717.500,00 PLN - sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy	0,00		
RAZEM	44 289 976,01	162 065 500,00	X	12 431 268,07	72 450 000,00	X

Nota nr 28: Zobowiązania warunkowe

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2024 r.		stan na dzień 31.12.2023 r.		Wartość zabezpieczenia początkowa	Termin możliwej realizacji	
	kwota	% aktywów	kwota	% aktywów			
Dotyczące jednostek powiązanych/ dotyczące jednostek stowarzyszonych							
- udzielone poręczenia	0,00	0,00	0,00	0,00			
- inne	128 393 785,43	0,00	125 354 104,54	0,00			
Budlex Gdańsk sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Alior Bank S.A. z tytułu kredytu niedawnialnego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 64.348.500,00 PLN	13 584 173,47		0,00		64 348 500,00	15.12.2029	
Budlex Gdańsk sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Alior Bank S.A. z tytułu kredytu odnawialnego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 3.000.000,00 PLN	740 549,39		0,00		3 000 000,00	15.12.2029	
Budlex Gdańsk sp. z o.o. - Gwarancja Cost Overrun do pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji do łącznej kwoty nie przekraczającej 5.362.491,47 PLN zawarta z gwarantem tj. BUDLEX SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą: ul. Franciszka Klimczaka nr 1, 02-797 Warszawa	0,00		0,00		5 362 491,47	15.12.2029	
Budlex Gajowa sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz mBank S.A. z tytułu kredytu budowlanego i obrotowego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 90.217.500,00 PLN	6 062 704,69		0,00		90 217 500,00	31.12.2031	
Budlex Gajowa sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Udziałowca (Budlex Finance sp. z o.o.) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu udziałów w spółce Kredytobiorcy, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Udziałowiec w szczególności podda się egzekucji do kwoty 90.217.500,00 PLN	0,00		0,00		90 217 500,00	31.12.2031	
Budlex Gajowa sp. z o.o. - złożenie przez Budlex Sp. z o.o. notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń mBank S.A. wynikających z Umowy Kredytu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez mBank SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 6.115.809,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia	0,00		0,00		6 115 809,00	31.12.2031	
Budlex Urzeczce II sp. z o.o. - notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP SA wynikających z Umowy Kredytu Inwestorskiego, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez PKO BP SA, na podstawie którego Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 64.500.000,00 PLN	1 206 357,88		27 447 054,48		64 500 000,00	31.03.2027	
Budlex Urzeczce II sp. z o.o. - notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP SA wynikających z Umowy Kredytu na VAT, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez PKO BP SA, na podstawie którego Kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 2.250.000,00 PLN	0,00		1 016 228,76		2 250 000,00	31.03.2027	
Budlex Urzeczce II sp. z o.o. - notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP SA wynikających z Umowy Kredytu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez PKO BP SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 4.974.200,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia	0,00		0,00		4 974 200,00	31.03.2028	
Residential Capitol Project sp. z o.o. - notarialne oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Alior Banku S.A. wynikających z Umowy Kredytu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 155.264.000,00 PLN	0,00		35 428 648,65		155 264 000,00	15.12.2027	

Residential Capitol Project sp. z o.o. - Gwarancja Korporacyjna / Cost Overrun w kwocie 9.703.920,40 PLN zawarta z gwarantem tj. BUDLEX SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą: ul. Franciszka Klimczaka nr 1, 02-797 Warszawa	0,00	1 299 470,65		9 703 920,40	15.12.2024
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	0,00	9 162 702,00		23 000 000,00	26.04.2024
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	5 400 000,00	9 000 000,00		9 000 000,00	25.05.2025
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	11 000 000,00	20 000 000,00		20 000 000,00	06.11.2026
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	22 000 000,00	22 000 000,00		22 000 000,00	04.12.2026
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	25 000 000,00	0,00		25 000 000,00	2027.07.12
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	43 400 000,00	0,00		43 400 000,00	2027.10.08
Razem	128 393 785,43	0,00	125 354 104,54	0,00	

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr 29: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	119 427 564,90	207 826 920,33
- usługi	3 659 504,65	2 962 428,22
- produkty	115 768 060,25	204 864 492,11
Przychody ze sprzedaży towarów w tym:	88 211,38	5 406,68
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	2 400,00	2 400,00
- sprzedaż produktów	0,00	0,00
- sprzedaż usług	2 400,00	2 400,00
RAZEM	119 515 776,28	207 832 327,01

Struktura terytorialna	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	119 427 564,90	207 826 920,33
Kraj	119 427 564,90	207 826 920,33
Eksport	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów w tym:	88 211,38	5 406,68
Kraj	88 211,38	5 406,68
Eksport	0,00	0,00
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	2 400,00	2 400,00
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	2 400,00	2 400,00
Kraj	2 400,00	2 400,00
Eksport	0,00	0,00
2. Przychody ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
Kraj	0,00	0,00
Eksport	0,00	0,00
RAZEM	119 515 776,28	207 832 327,01

Nota nr 30: Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Koszty według rodzaju:		
amortyzacja	1 562 470,70	756 332,57
zużycie materiałów i energii	59 779 946,87	21 462 533,65
usługi obce	78 680 915,53	104 594 654,11
podatki i opłaty	1 530 038,80	1 259 154,78
wynagrodzenia	2 553 186,62	2 396 723,83
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	487 163,53	449 217,37
pozostałe koszty rodzajowe	6 879 815,25	12 599 983,53
Koszty według rodzaju razem	151 473 537,30	143 518 599,84
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-49 146 753,56	11 694 127,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)		
Koszty sprzedaży (-)	-4 963 367,97	-4 800 421,72
Koszty ogólnego zarządu (-)	-12 750 750,54	-10 713 547,07
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	84 612 665,23	139 698 758,05

Nota nr 31: Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	120 243,16	73 902,44
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	2 503 624,69	328 799,00
Uzyskane odszkodowania	44 598,62	30 366,53
Uzyskane kary umowne	44 084,87	39 325,77
Rozwiązanie rezerw i odpisów	2 297 318,27	136 761,88
Otrzymane ubezpieczenie/nagroda	25 000,00	34 067,09
Pozostałe	92 622,93	88 277,73
RAZEM	2 623 867,85	402 701,44

Nota nr 32: Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	519 384,36
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	17 207,89	486 687,72
Aktualizacja wartości należności	17 207,89	14 040,82
Dot. udziałów Finance i Krasickiego Park	0,00	472 646,90
III. Inne koszty operacyjne	310 407,84	174 435,90
Darowizny	159 000,00	131 012,00
Koszty sądowe	48 686,59	0,00
Kary umowne/odszkodowania	29 300,00	0,00
Pozostałe	73 421,25	43 423,90
RAZEM	327 615,73	1 180 507,98

Nota nr 33: Przychody finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
II.	Odsetki:	1 790 104,78	1 375 565,95
	odsetki od pożyczek	798 256,96	848 900,54
	odsetki od lokat pieniężnych	376 522,88	0,00
	pozostałe odsetki	615 324,94	526 665,41
	- w tym od jednostek powiązanych		110 639,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych:	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	147 823,38	0,00
V.	Inne:	677 054,65	180 857,94
	Różnice kursowe	16 825,37	159 725,38
	Pozostałe rozliczenia	660 229,28	21 132,56
RAZEM		2 614 982,81	1 556 423,89

Nota nr 34: Koszty finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I.	Odsetki	5 839 033,73	3 893 359,20
	Odsetki od kredytów i pożyczek	4 131 580,51	3 624 429,85
	Odsetki leasingowe	513 964,76	72 728,37
	Odsetki dotyczące obligacji	1 158 390,43	192 528,64
	Pozostałe odsetki	35 098,03	3 672,34
	w tym dla jednostek powiązanych	352 849,50	479 471,67
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	7 256,00	359 038,14
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	1 785,31
IV.	Inne	1 519 685,53	392 530,49
	Różnice kursowe	133 228,39	51 786,56
	Prowizje bankowe	369 070,02	159 542,86
	Prowizja od porozumienia		0,00
	Umorzenie odsetek od pożyczki		0,00
	Pozostałe rozliczenia	1 017 387,12	181 201,07
RAZEM		7 365 975,26	4 646 713,14

Nota nr 35: Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
1.	Amortyzacja	1 562 470,70	756 332,57
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	54 080,00	16 500,00
	amortyzacja środków trwałych	1 508 390,70	739 832,57
2.	Wynik mniejszości	1 939 891,05	6 044 436,22
	wynik udziałowców mniejszościowych	1 939 891,05	6 044 436,22
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	4 048 928,95	2 897 825,76
	odsetki od kredytów	1 392 135,31	1 925 359,62
	odsetki od udzielonych pożyczek	-814 778,19	-852 726,22
	odsetki od otrzymanych pożyczek	1 584 419,09	1 734 171,44
	odsetki leasingowe	513 964,77	192 528,64
	odsetki od obligacji	1 157 478,00	0,00
	pozostałe odsetki	215 709,97	-101 507,72
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-549 258,48	900 779,15
	aktualizacja wartości aktywów finansowych	-391 019,39	92 613,41
	koszt umorzonych udziałów odsetki od pożyczek	0,00	362 683,82
	zysk ze zbycia	-120 243,16	445 481,92
	pozostałe	-37 995,93	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	499 519,15	3 728 453,52
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	499 519,15	3 728 453,52
6.	Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	7 385 295,02	-19 263 532,64
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	-3 924 261,89	-29 095 048,66
	korekta dot. kosztów finansowych aktywowanych na zapas i inne korekty	11 309 556,91	9 831 516,02
7.	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-6 724 723,54	-15 546 269,93
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-6 724 723,54	-15 555 093,27
	korekta dot. obligacji i inne	0,00	8 823,34
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	-11 870 723,84	4 056 811,61
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek wynikająca z bilansu	-11 251 821,83	-2 414 847,04
	korekta dot. dywidendy	-629 959,98	-109 863,68
	korekta dot. rozliczeń zw. z obligacjami i kredytem i pozostałe	11 057,97	-56 490,67
	korekta dot. środków trwałych	0,00	6 685 419,81
	pozostałe korekty	0,00	-47 406,81
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	65 515 885,00	-12 035 281,66
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynikająca z bilansu	65 515 885,00	-12 152 340,70
	korekta dot. prezentacji kredytu	0,00	117 059,04
10.	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	1 242 352,92	-778 579,20
	korekta dotycząca ujęcia sprzedaży zw. Ze zmianą polityki rachunkowości	1 689 817,88	0,00
	korekta dot. likwidacji spółek	-111 567,22	-762 917,40
	pozostałe korekty	-335 897,74	-15 661,80

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

Nota nr 36: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy

Grupy zawodowe		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
1	Pracownicy umysłowi	21,00	18,00
2	Pracownicy fizyczni	2,00	2,00
Razem		23,00	20,00

Nota nr 37: Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Wyszczególnienie		Organy zarządzające	Organy administrujące	Organy nadzorujące	Razem
01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.					
1	wynagrodzenia	426 192,17	0,00	0,00	426 192,17
2	wynagrodzenia z zysku				0,00
3	emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów				0,00
4	zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur				0,00
Razem		426 192,17	0,00	0,00	426 192,17
01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.					
1	wynagrodzenia	448 442,46	0,00		448 442,46
2	wynagrodzenia z zysku				0,00
3	emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów				0,00
4	zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur				0,00
Razem		448 442,46	0,00	0,00	448 442,46

POŻYCZKI I INNE ŚWIADCZENIA DLA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĘ HANDLOWĄ

Nota nr 38: Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2023	zwiększenia w okresie	splaty	umorzenie	stan na dzień 31.12.2024
Pożyczki	3 975 471,36	259 734,55	312 639,11	0,00	3 922 566,80
udzielone członkom organów zarządzających	3 975 471,36	259 734,55	312 639,11	0,00	3 922 566,80
Kredyty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
udzielone członkom organów zarządzających	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaliczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
udzielone członkom organów zarządzających	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne świadczenia o podobnym charakterze	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
udzielone członkom organów zarządzających	0,00	0,00		0,00	0,00
Zaciągnięte zobowiązania tytułem gwarancji i poręczeń w imieniu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
członków organów zarządzających	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	3 975 471,36	259 734,55	312 639,11	0,00	3 922 566,80

Główne warunki, na jakich zostały udzielone powyższe świadczenia:

Lp.	Rodzaj świadczenia	oprocentowanie	termin spłaty	zabezpieczenia
1	pożyczki	10%	2031.12.31	na należnościach od spółki
2	umowa wynajmu na warunkach rynkowych			

WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA

Nota nr 39: Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
1 Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	176 000,00	145 000,00
2 Inne usługi poświadczające		
3 Usługi doradztwa podatkowego		
4 Pozostałe usługi	98 300,00	58 200,00
Razem	274 300,00	203 200,00

INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Nota nr 40: Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny

Wyszczególnienie		Wpływy na sumę bilansową	Wpływy na wynik lat poprzednich	Wpływ na wynik roku bieżącego
1	Zmiana prezentacji wyniku finansowe na układ kalkulacyjny	0,00	0,00	0,00
2	Zmianie uległa data rozpoznania przychodu z tytułu sprzedaży mieszkania. W poprzednich latach za datę sprzedaży przyjmowano datę aktu notarialnego. Od stycznia 2024 jako ujęcia przychodu przyjmuje się datę przekazania lokalu o ile przekazanie nastąpiło przed podpisaniem aktu notarialnego.	2 544 636,52	-4 487 985,10	2 544 636,52
3	Wpływ zmian polityki rachunkowości na bilans zamknięcia (poprzednie zasady vs nowe zasady)	4 024 230,63	0,00	1 479 594,11

Łączny wpływ wprowadzonej zmiany polityki rachunkowości na dzień 31.12.2023 na wynik netto

Pozycja bilansowa	Zatwierdzone SF na 31.12.2023	Skorygowane SF na 31.12.2023	Zmiana
Aktywa obrotowe	366 148 566,41	361 660 581,31	-4 487 985,10
Zapasy	291 975 584,46	287 487 599,36	-4 487 985,10
Produkty gotowe	56 681 301,75	52 193 316,65	-4 487 985,10
Aktywa razem	391 134 984,64	386 646 999,54	-4 487 985,10
Kapitał własny	96 415 068,99	98 959 705,51	2 544 636,52
Wynik finansowy	35 979 670,34	38 524 306,86	2 544 636,52
Rozliczenie międzyokresowe bierne	75 468 688,80	68 436 067,18	-7 032 621,62
Pasywa razem	391 134 984,64	386 646 999,54	-4 487 985,10

Pozycja rachunku zysków i strat	Zatwierdzone SF na 31.12.2023	Skorygowane SF na 31.12.2023	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów , w tym:	207 832 327,01	214 864 949	7 032 621,62
Przychody netto ze sprzedaży produktów	207 826 920,33	214 859 542	7 032 621,62
Koszty sprzedanych produktów i towarów, w tym:	143 263 355,74	147 751 341	4 487 985,10
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	143 095 195,98	147 583 181	4 487 985,10
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	64 568 971,27	67 113 607,79	2 544 636,52
Zysk (strata) ze sprzedaży	52 451 440,41	54 996 076,93	2 544 636,52
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	51 673 633,87	54 218 270,39	2 544 636,52
Zysk (strata) brutto	48 583 344,62	51 127 981,14	2 544 636,52
Zysk (strata) netto	35 979 670,34	38 524 306,86	2 544 636,52

Wpływ zmian polityki rachunkowości na bilans zamknięcia tj na dzień 31.12.2024

Pozycja bilansowa	Poprzednie zasady rachunkowe	Nowe zasady rachunkowe	Zmiana
Aktywa obrotowe	432 994 665,09	407 434 603,19	(25 560 061,90)
Zapasy	321 459 908,25	295 899 846,35	-25 560 061,90
Produkty gotowe	87 078 486,89	61 518 424,99	-25 560 061,90
Aktywa razem	422 418 736,87	447 072 525,07	24 653 788,20
Kapitał własny	78 751 510,95	82 775 741,58	4 024 230,63
Wynik z lat ubiegłych	(5 191 442,10)	-2 646 805,58	2 544 636,52
Wynik finansowy	8 420 950,41	9 900 544,52	1 479 594,11
Rozliczenie międzyokresowe bierne	173 242 496,35	143 658 203,82	-29 584 292,53
Pasywa razem	472 632 586,97	447 072 525,07	(25 560 061,90)
Pozycja rachunku zysków i strat	Poprzednie zasady rachunkowe	Nowe zasady rachunkowe	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów , w tym:	96 964 105,37	119 515 776,28	22 551 670,91
Przychody netto ze sprzedaży produktów	96 875 893,99	119 427 564,90	22 551 670,91
Koszty sprzedanych produktów i towarów, w tym:	66 688 913,41	87 760 990,21	21 072 076,80
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	66 643 697,96	87 715 774,76	21 072 076,80
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	30 275 191,96	31 754 786,07	1 479 594,11
Zysk (strata) ze sprzedaży	15 664 182,98	17 143 777,09	1 479 594,11
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 960 435,10	19 440 029,21	1 479 594,11
Zysk (strata) brutto	13 209 442,65	14 689 036,76	1 479 594,11
Zysk (strata) netto	8 420 950,41	9 900 544,52	1 479 594,11

Nota nr 41: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Wyszczególnienie		Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty
		stan na 31.12.2024 r.		za okres 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	
1	Properties&Co Sp. z o.o.	1 724 157,09	5 029 060,34	113 342,11	355 123,44
2	Emir 64 Sp. z o.o.	0,00	475 800,70	0,00	6 936,59

W grudniu 20214 doszło do połączenia spółek w ramach grupy w których jednostka dominująca posiadała 100% udziałów. Połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów i pozostaje bez wpływu na sprawozdanie skonsolidowane.

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 42: Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

Pozycja sprawozdawcza	Rodzaj waluty	Wartość kursu 31.12.2024	Wartość kursu 31.12.2023
1 Pozycje bilansowe	EURO	4,2730	4,3480

Nota nr 43: Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	nie dotyczy		
- instrumenty pochodne	nie dotyczy		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	nie dotyczy		
Pożyczki udzielone i należności własne		11 587 142,29	patrz nota 44
Dostawy i usługi		11 759 841,38	standardowe warunki handlowe
Środki pieniężne	głównie środki pieniężne na rachunkach bankowych - wysoka wartość wynika z charakteru prowadzonej działalności developerskiej	86 016 945,02	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	nie dotyczy		
- instrumenty pochodne	nie dotyczy		
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:			
- kredyty	Spółka posiada kredyt inwestycyjny oraz kredyty na realizację zadań developerskich	45 131 002,44	patrz nota 44
- pożyczki	pożyczki	26 867 740,00	patrz nota 44
- zobowiązania leasingowe	umowy leasingowe dotyczą budynku biurowego i samochodów osobowych	7 921 445,01	
- dłużne papiery wartościowe	obligacje spółki zależnej Budlex Finance	104 971 740,13	patrz nota 44
- dostawy i usługi	zobowiązania dotyczą bieżącej działalności operacyjnej	16 585 898,46	standardowe warunki handlowe

Nota nr 44: Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	1 724 157,09	nie dotyczy	10%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki udzielone pozostałym podmiotom	9 862 985,20	nie dotyczy	1.515.000,00-Wibor 3M+2,8%, pozostała część 10%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	5 029 060,34	nie dotyczy	3.267.775 - 9,75%, pozostała część -Wibor 3M+2,8%	
Pożyczki otrzymane od pozostałych podmiotów	21 838 679,66	nie dotyczy	11.500.000 - 5%, 4.201.425 - 9,75% 1.000.000 - 6% pozostała część -Wibor 3M+2,8%	
obligacje	104 971 740,13	brak	WIBOR 3M+5,75%; 6,0%; 6,5%	
kredyty bankowe	45 131 002,44	nie dotyczy	8,40%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

Nota nr 45: Informacje na temat ryzyka kredytowego

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Znacząca część instrumentów finansowych dotyczy jednostek zależnych (pożyczki i udziały) co ogranicza ryzyko kredytowe. Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe. Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego, również pochodnych instrumentów finansowych, przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Po dniu bilansowym nie nastąpiły żadne istotne zdarzenia, które powinny a nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok 2024.

Nota nr 46: Powiązania między pozycjami występującymi w więcej niż jednej pozycji bilansu

Pozycja	2024.12.31	2023.12.31
Należności z tytułu pożyczek		
Długoterminowe	3 117 104,75	4 266 872,46
krótkoterminowe	6 745 880,45	5 597 827,08
RAZEM	9 862 985,20	9 864 699,54

Pozycja	2024.12.31	2023.12.31
Kredyty i pożyczki		
długoterminowe	59 762 687,10	50 591 079,13
krótkoterminowe	7 181 995,00	47 545 284,62
	66 944 682,10	98 136 363,75

Pozycja	2024.12.31	2023.12.31
Inne zobowiązania finansowe		
długoterminowe	7 404 819,50	6 695 722,87
krótkoterminowe	541 625,51	449 075,05
	7 946 445,01	7 144 797,92

Pozostałe ujawnienia wymienione w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych z dnia 25 września 2009 r nie zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, ponieważ dane zdarzenia nie wystąpiły lub nie dotyczyły Grupy.