

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 30 CZERWCA 2022 R.**

Katowice, wrzesień 2022 roku

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.

Przedstawione poniżej wybrane dane finansowe prezentowane w skróconym 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 30 czerwca 2022 roku – 4,6806 oraz na 30.06.2021 roku – 4,5208;

– poszczególne pozycje sprawozdania z rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu średniego, obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień miesiąca w danym okresie; odpowiednio za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku – 4,6427 oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku – 4,5472.

| Wybrane dane finansowe | PLN | | EURO | |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 30.06.2022 | 30.06.2021 | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
| Aktywa trwałe | 632 998 702,70 | 483 168 940,53 | 135 238 794,75 | 108 188 298,37 |
| Należności długoterminowe | 38 416,00 | 437 962,00 | 8 207,49 | 98 065,83 |
| Inwestycje długoterminowe | 627 542 910,73 | 467 842 549,35 | 134 073 176,67 | 99 953 542,14 |
| Zapasy | 13 051 517,44 | 15 542 299,49 | 2 788 428,29 | 3 480 138,71 |
| Należności krótkoterminowe | 41 653 783,37 | 16 170 023,59 | 8 899 240,13 | 3 620 694,94 |
| Inwestycje krótkoterminowe | 15 489 455,57 | 41 128 211,83 | 3 309 288,46 | 9 209 183,12 |
| Kapitał własny | 298 135 728,12 | 169 639 264,18 | 63 696 049,25 | 37 984 609,09 |
| Zobowiązania długoterminowe | 397 681 641,21 | 275 206 220,32 | 84 963 816,86 | 61 622 530,30 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 2 503 759,67 | 109 444 565,69 | 534 922,80 | 24 506 172,34 |

| Wybrane dane finansowe | PLN | | EURO | |
|--|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 30.06.2022 | 30.06.2021 | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym: | 2 465 940,44 | 1 690 506,96 | 531 143,61 | 373 939,78 |
| Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży | 1 289 117,93 | 387 459,19 | 277 665,57 | 85 705,89 |
| Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej | 9 986 613,41 | 356 212,30 | 2 151 035,69 | 78 794,09 |
| Zysk/(Strata) brutto | 10 324 279,11 | (394 045,81) | 2 223 766,15 | (87 162,85) |
| Zysk/(Strata) netto | 9 586 902,11 | (500 934,81) | 2 064 941,11 | (110 806,67) |

| Wybrane dane finansowe | PLN | | EURO | |
|--|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | 30.06.2022 | 30.06.2021 | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | (26 144 112,42) | 21 513 718,79 | (5 585 632,70) | 4 817 223,20 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (20 385 115,27) | (135 152 910,59) | (4 355 235,50) | (30 262 631,12) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | (3 371 800,00) | 110 615 789,53 | (720 377,73) | 24 768 425,78 |
| Przepływy pieniężne netto, razem | (49 901 027,69) | (3 023 402,27) | (10 661 245,93) | (676 982,15) |

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

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: 2022-01-01

Do: 2022-06-30

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**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 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, 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.

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 zapas, jeśli deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena nabycia powiększana jest o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdadnego 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 z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów lub uzyskania innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej; 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 miały pierwotnie 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 przeznaczyla ww. aktywo 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 deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym zarząd jednostki podjął pisemną wewnętrzną decyzję o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zadanie deweloperskie (posiadanie nieruchomości gruntowej o większym obszarze, realizacja zadania deweloperskiego etapami) może zostać podzielone na etapy, z których każdy może zostać rozliczony, 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.

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 użytkowania, 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, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodujące, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do użytkowania 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 jakiegokolwiek 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.

Wartość firmy

Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy na dzień przejęcia wycenia się jako nadwyżkę ceny przejęcia nad wartością godziwą aktywów netto spółki przejętej przypadającą na jednostkę przejmującą. Wartość firmy powstała w ramach połączenia jednostek jest składnikiem aktywów Grupy kapitałowej przedstawiającym przyszłe korzyści ekonomiczne powstające z innych aktywów nabytych w ramach połączenia jednostek, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Wartość firmy jest ustalana jedynie na dzień przejęcia i podlega amortyzacji przez okres jej ekonomicznej użyteczności, a jeżeli nie można wiarygodnie oszacować okresu ekonomicznej użyteczności, to okres dokonywania odpisów amortyzacyjnych wartości firmy nie może być dłuższy niż 5 lat (Art.44b ust 10 Ustawy). Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych. W chwili zbycia jednostki zależnej przypisana do niej wartość firmy jest uwzględniana w obliczeniu zysku lub straty ze zbycia.

Metoda konsolidacji/wyceny jednostek podporządkowanych

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji w skonsolidowanym bilansie.

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wykazuje się metodą praw własności. Proporcjonalny udział jednostki dominującej w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych koryguje się o odpis wartości firmy lub ujemnej wartości firmy i ujmuje jako oddzielną pozycję w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

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 odroczona 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 Grupa sporządza w układzie kalkulacyjnym.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. 2021 poz. 217) 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.

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BILANS

| AKTYWA | Stan na dzień 30.06.2022 zł | Stan na dzień 30.06.2021 zł |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Aktywa trwałe | 632 998 702,70 | 483 168 940,53 |
| Wartości niematerialne i prawne | - | - |
| Koszty zakończonych prac rozwojowych | - | - |
| Wartość firmy | - | - |
| Inne wartości niematerialne i prawne | - | - |
| Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | - | - |
| Rzeczowe aktywa trwałe | - | 10 862 732,18 |
| Środki trwałe | - | 9 144 302,81 |
| Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | - | 1 906 504,89 |
| Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | - | 7 212 289,98 |
| Urządzenia techniczne i maszyny | - | 25 507,94 |
| Środki transportu | - | - |
| Inne środki trwałe | - | - |
| Środki trwałe w budowie | - | 1 718 429,37 |
| Zaliczki na środki trwałe w budowie | - | - |
| Należności długoterminowe | 38 416,00 | 437 962,00 |
| Od jednostek powiązanych | - | - |
| Od pozostałych jednostek | 38 416,00 | 437 962,00 |
| Inwestycje długoterminowe | 627 542 910,73 | 467 842 549,35 |
| Nieruchomości | 147 857 602,24 | 130 792 580,10 |
| Wartości niematerialne i prawne | - | - |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 479 685 308,49 | 337 049 969,25 |
| W jednostkach powiązanych | 479 685 308,49 | 337 049 969,25 |
| - udziały lub akcje | 138 182 449,44 | 141 075 636,44 |
| - inne papiery wartościowe | - | - |
| - udzielone pożyczki | 341 502 859,05 | 195 974 332,81 |
| W pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - |
| - 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 | 5 417 375,97 | 4 025 697,00 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4 584 472,00 | 4 025 697,00 |
| Inne rozliczenia międzyokresowe | 832 903,97 | - |

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BILANS C.D.

| AKTYWA (cd.) | Stan na dzień 30.06.2022 zł | Stan na dzień 30.06.2021 zł |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Aktywa obrotowe | 71 111 315,68 | 73 156 035,90 |
| Zapasy | 13 051 517,44 | 15 542 299,49 |
| Materiały | - | - |
| Półprodukty i produkty w toku | 12 385 617,50 | 6 877 105,97 |
| Produkty gotowe | 393 746,60 | 8 374 016,22 |
| Towary | 272 153,34 | 272 153,34 |
| Zaliczki na dostawy | - | 19 023,96 |
| Należności krótkoterminowe | 41 653 783,37 | 16 170 023,59 |
| Należności od jednostek powiązanych | 475 835,46 | 14 322 858,00 |
| Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 475 835,46 | - |
| - do 12 miesięcy | 475 835,46 | - |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| Inne | - | 14 322 858,00 |
| 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 | 41 177 947,91 | 1 847 165,59 |
| Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 177 179,72 | 352 676,62 |
| - do 12 miesięcy | 177 179,72 | 352 676,62 |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 115 046 | 1 456 365,63 |
| Inne | 40 885 722,19 | 38 123,34 |
| Dochodzone na drodze sądowej | - | - |
| Inwestycje krótkoterminowe | 15 489 455,57 | 41 128 211,83 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 15 489 455,57 | 41 128 211,83 |
| W jednostkach powiązanych | - | 38 039 126,85 |
| - udziały lub akcje | - | - |
| - inne papiery wartościowe | - | - |
| - udzielone pożyczki | - | 38 039 126,85 |
| - 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 | 15 489 455,57 | 3 089 084,98 |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 1 489 455,57 | 3 089 084,98 |
| - inne środki pieniężne | 14 000 000,00 | - |
| - inne aktywa pieniężne | - | - |
| Inne inwestycje krótkoterminowe | - | - |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 916 559,30 | 315 500,99 |
| Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy | - | - |
| Udziału (akcje) własne | - | - |
| Aktywa razem | 704 110 018,38 | 556 324 976,43 |

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BILANS C.D.

| PASywa | Stan na dzień 30.06.2022 zł | Stan na dzień 30.06.2021 zł |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Kapitał własny | 298 135 728,12 | 169 639 264,18 |
| Kapitał zakładowy, w tym: | 10 310 000,00 | 1 050 000,00 |
| Kapitał zapasowy | 252 430 198,99 | 173 558 474,70 |
| - nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji) | 135 501 165,31 | 140 470 375,83 |
| Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym: | - | - |
| Pozostałe kapitały rezerwowe | - | - |
| Zysk/(strata) z lat ubiegłych | 25 808 627,02 | (4 468 275,71) |
| Zysk/(strata) netto | 9 586 902,11 | (500 934,81) |
| Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego <wielkość ujemna> | - | - |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 405 974 290,26 | 386 685 712,25 |
| Rezerwy na zobowiązania | 5 788 889,38 | 2 000 773,00 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 2 415 774,00 | 2 000 773,00 |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | - | - |
| Pozostałe rezerwy | 3 373 115,38 | - |
| - długoterminowe | 3 330 200,06 | - |
| - krótkoterminowe | 42 915,32 | - |
| Zobowiązania długoterminowe | 397 681 641,21 | 275 206 220,32 |
| Wobec jednostek powiązanych | 269 354 888,16 | 275 206 220,32 |
| Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - |
| Wobec pozostałych jednostek | 128 326 753,05 | - |
| Kredyty i pożyczki | - | - |
| Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 115 000 000,00 | - |
| Inne zobowiązania finansowe | - | - |
| Inne | 13 326 753,05 | - |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 2 503 759,67 | 109 444 565,69 |
| Wobec jednostek powiązanych | - | 94 799 504,27 |
| Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | - | 99 015,00 |
| - do 12 miesięcy | - | 99 015,00 |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| Inne | - | 94 700 489,27 |
| Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - |
| Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | - | - |
| - do 12 miesięcy | - | - |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| Inne | - | - |
| Wobec pozostałych jednostek | 2 503 759,67 | 14 645 061,42 |
| Kredyty i pożyczki | - | - |
| Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 875 354,79 | - |
| Inne zobowiązania finansowe | - | - |
| Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 883 593,84 | 13 854 060,27 |
| - do 12 miesięcy | 883 593,84 | 13 854 060,27 |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| Zaliczki otrzymane na dostawy | 201 686,56 | 201 686,56 |
| Zobowiązania wekslowe | - | - |
| Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 335 092,62 | 44 219,15 |
| Z tytułu wynagrodzeń | 2 310,50 | - |
| Inne | 205 721,36 | 545 095,44 |
| Fundusze specjalne | - | - |
| Rozliczenia międzyokresowe | - | 34 153,24 |
| Ujemna wartość firmy | - | - |
| Inne rozliczenia międzyokresowe | - | 34 153,24 |
| - długoterminowe | - | 30 737,92 |
| - krótkoterminowe | - | 3 415,32 |
| Pasywa razem | 704 110 018,38 | 556 324 976,43 |

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

| | Za okres 01.01.2022-30.06.2022 zł | Za okres 01.01.2021-30.06.2021 zł |
|---|---|---|
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym: | 2 465 940,44 | 1 690 506,96 |
| - od jednostek powiązanych | - | - |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów | 2 465 940,44 | 1 690 506,96 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | - | - |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym: | 1 176 822,51 | 1 303 047,77 |
| - jednostkom powiązanim | - | - |
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów | 1 176 822,51 | 1 303 047,77 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | - | - |
| Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży | 1 289 117,93 | 387 459,19 |
| Koszty sprzedaży | 47 063,38 | 19 802,50 |
| Koszty ogólnego zarządu | 426 264,94 | 611 995,08 |
| Zysk/(Strata) ze sprzedaży | 815 789,61 | (244 338,39) |
| Pozostałe przychody operacyjne | 11 709 875,64 | 1 558 474,98 |
| Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 7 548 100,00 | 1 394 803,90 |
| Dotacje | - | - |
| Aktualizacja aktywów niefinansowych | - | 10 655,52 |
| Inne przychody operacyjne | 4 161 775,64 | 153 015,56 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 2 539 051,84 | 957 924,29 |
| Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | - | - |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | - | - |
| Inne koszty operacyjne | 2 539 051,84 | 957 924,29 |
| Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej | 9 986 613,41 | 356 212,30 |
| Przychody finansowe | 11 571 593,87 | 2 388 418,33 |
| Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | 537 895,26 | - |
| a) od jednostek powiązanych, w tym: | 537 895,26 | - |
| - w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe | - | - |
| b) od pozostałych jednostek, w tym: | - | - |
| - w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe | - | - |
| Odsetki, w tym: | 11 033 698,61 | 2 388 418,33 |
| - od jednostek powiązanych | 10 477 767,87 | 2 388 390,93 |
| Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | - | - |
| - w jednostkach powiązanych | - | - |
| Aktualizacja wartości aktywów finansowych | - | - |
| Inne | - | - |
| Koszty finansowe | 11 233 928,17 | 3 138 676,44 |
| Odsetki, w tym: | 7 505 336,72 | 3 119 876,44 |
| - dla jednostek powiązanych | 7 503 145,37 | 3 119 537,15 |
| Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | - | - |
| - w jednostkach powiązanych | - | - |
| Aktualizacja wartości aktywów finansowych | - | - |
| Inne | 3 728 591,45 | 18 800,00 |
| Zysk/(Strata) brutto | 10 324 279,11 | (394 045,81) |
| Podatek dochodowy | 737 377,00 | 106 889,00 |
| Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | - | - |
| Zysk/(Strata) netto | 9 586 902,11 | (500 934,81) |

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

| | Za okres 01.01.2021-30.06.2021 zł | Za okres 01.01.2021-30.06.2021 zł |
|--|---|---|
| Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| Zysk/(strata) netto | 9 586 902,11 | (500 934,81) |
| Korekty razem | (35 731 014,53) | 11 177 630,42 |
| Amortyzacja | 270 220,92 | 447 942,90 |
| (Zyski)/Straty z tytułu różnic kursowych | - | - |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 753 803,52 | 731 146,23 |
| (Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej | (7 548 100,00) | (1 394 803,90) |
| Zmiana stanu rezerw | 1 693 069,00 | 430 555,00 |
| Zmiana stanu zapasów | 489 682,09 | (807 391,08) |
| Zmiana stanu należności | (27 141 267,23) | 12 487 018,62 |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | (1 779 712,40) | (130 143) |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | (2 468 710,43) | (586 694,35) |
| Inne korekty | - | - |
| Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej, razem | (26 144 112,42) | 10 676 695,61 |
| Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| Wpływy | 16 339 702,10 | (2 802 787,96) |
| Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | - | - |
| Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | 11 736 604,10 | (2 802 787,96) |
| Z aktywów finansowych, w tym: | 4 603 098,00 | - |
| a) w jednostkach powiązanych | 4 603 098,00 | - |
| 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 | (36 724 817,37) | (79 113 099,45) |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | - | (370 476,38) |
| Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | (18 125 017,37) | (28 920 036,07) |
| Na aktywa finansowe, w tym: | (18 599 800,00) | (49 822 587,00) |
| a) w jednostkach powiązanych | (18 200 000,00) | (49 822 587,00) |
| - nabycie aktywów finansowych | - | (72 587,00) |
| - udzielone pożyczki | (18 200 000,00) | (49 750 000,00) |
| b) w pozostałych jednostkach | - | - |
| - nabycie aktywów finansowych | - | - |
| - udzielone pożyczki | - | - |
| Inne wydatki inwestycyjne | - | - |
| Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej, razem | (20 385 115,27) | (81 915 887,41) |

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH C.D.

| | Za okres 01.01.2022-30.06.2022 zł | Za okres 01.01.2021-30.06.2021 zł |
|---|---|---|
| Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| Wpływy | - | 74 500 000,00 |
| Wpływy netto z {wydania udziałów/emisji akcji} i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | - | |
| Kredyty i pożyczki zaciągnięte | - | 74 500 000,00 |
| Kredyty i pożyczki udzielone | - | - |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| Inne wpływy finansowe | - | - |
| Wydatki | (3 371 800,00) | (6 284 210,47) |
| Nabycie {udziałów/akcji} własnych | - | - |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | - | - |
| Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | - | - |
| Spłaty kredytów i pożyczek | - | (5 000 000,00) |
| Udzielone kredyty i pożyczki | - | - |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| Z tytułu innych zobowiązań finansowych | - | - |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | - | - |
| Odsetki | (3 371 800,00) | (1 284 210,47) |
| Inne wydatki finansowe | - | - |
| Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej, razem | (3 371 800,00) | 68 215 789,53 |
| Przeplwy pieniężne netto, razem | (49 901 027,69) | (3 023 402,27) |
| Środki pieniężne na początek okresu | 65 390 483,26 | 6 112 487,25 |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym | (49 901 027,69) | (3 023 402,27) |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | - | - |
| - przepływy pieniężne netto | (49 901 027,69) | 3 023 402,27 |
| Środki pieniężne na koniec okresu, w tym | 15 489 455,57 | 3 089 084,98 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania | - | 1 167 558,63 |

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE

| | Za okres 01.01.2021-30.06.2021 zł | Za okres 01.01.2021-30.06.2021 zł |
|--|---|---|
| Kapitał własny na początek okresu | 288 548 826,01 | 159 124 342,95 |
| - zmiana zasad rachunkowości | - | - |
| - korekty błędów | - | - |
| Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach | 288 548 826,01 | 159 124 342,95 |
| Kapitał podstawowy na początek okresu | 1 050 000,00 | 1 050 000,00 |
| Zmiany kapitału podstawowego | 9 260 000,00 | - |
| zwiększenie | 9 260 000,00 | - |
| zmniejszenie | - | - |
| Kapitał podstawowy na koniec okresu | 10 310 000,00 | 1 050 000,00 |
| Kapitał zapasowy na początek okresu | 169 090 198,99 | 173 558 474,70 |
| Zmiany kapitału zapasowego | 83 340 000,00 | - |
| zwiększenie | 83 340 000,00 | - |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej | 83 340 000,00 | - |
| - z podziału zysku (ustawowo) | - | - |
| zmniejszenie | - | - |
| - pokrycia straty | - | - |
| Kapitał zapasowy na koniec okresu | 252 430 198,99 | 173 558 474,70 |
| Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu | - | - |
| Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu | - | - |
| Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu | - | - |
| Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu | 92 600 000,00 | - |
| Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych | (92 600 000,00) | - |
| zwiększenie | - | - |
| zmniejszenie | (92 600 000,00) | - |
| - rejestracja podwyższenia kapitału | (92 600 000,00) | - |
| Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu | 25 808 627,02 | (4 468 275,71) |
| Zysk z lat ubiegłych na początek okresu | 25 808 627,02 | - |
| - zmiana zasad (polityki) rachunkowości | - | - |
| - korekty błędów | - | - |
| Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | - | - |
| zwiększenie | - | - |
| - podziału zysku z lat ubiegłych | - | - |
| zmniejszenie | - | - |
| - pokrycie straty | - | - |
| - zwiększenie kapitału zapasowego | - | - |
| Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu | 25 808 627,02 | - |
| Strata z lat ubiegłych na początek okresu | - | (4 468 275,71) |
| - zmiana zasad (polityki) rachunkowości | - | - |
| Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | - | - |
| zwiększenie | - | - |
| - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia | - | - |
| - pokrycie straty z lat ubiegłych | - | - |
| zmniejszenie | - | - |
| - pokrycie z kapitału zapasowego | - | - |
| Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | - | (4 468 275,71) |
| Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu | 25 808 627,02 | (4 468 275,71) |
| Wynik netto | 9 586 902,11 | (500 934,81) |
| - zysk netto | 9 586 902,11 | - |
| - strata netto | - | (500 934,81) |
| - odpisy z zysku | - | - |
| Kapitał własny na koniec okresu (BZ) | 298 135 728,12 | 169 639 264,18 |
| Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 298 135 728,12 | 169 639 264,18 |