

# **GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE**

## **ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 30 CZERWCA 2022 R.**

**Katowice, wrzesień 2022 roku**

**WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GK INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.**

Przedstawione poniżej wybrane dane finansowe prezentowane w skróconym skonsolidowanym 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	561 370 870	556 999 063	119 935 664	119 001 637
Należności długoterminowe	287 620	451 006	61 449	96 356
Inwestycje długoterminowe	546 534 671	314 270 367	116 765 943	67 143 180
Zapasy	92 547 585	40 442 626	19 772 590	8 640 479
Należności krótkoterminowe	45 417 962	29 471 299	9 703 449	6 296 479
Inwestycje krótkoterminowe	52 988 914	54 927 538	11 320 966	11 735 149
Kapitał własny	253 990 020	138 589 861	54 264 415	29 609 422
Zobowiązania długoterminowe	451 027 237	418 188 094	96 360 987	89 344 976
Zobowiązania krótkoterminowe	39 802 097	123 358 218	8 503 631	26 355 215

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	5 759 606	21 580 087	1 240 573	4 745 797
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	3 792 342	13 945 932	816 840	3 066 927
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 967 264	7 634 155	423 733	1 678 869
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 881 020	5 857 136	2 343 684	1 288 075
Przychody finansowe	8 400 643	881 924	1 809 431	193 949
Koszty finansowe	12 826 833	8 283 044	2 762 796	1 821 570
Zysk (strata) brutto	6 035 574	(1 543 984)	1 300 014	(339 546)
Zysk (strata) netto	3 571 643	2 384 393	769 303	524 365

Pozycje jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych	PLN		EURO	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(72 689 166)	39 082 644	(15 529 882)	8 645 073
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10 009 378)	(102 590 197)	(2 138 482)	(22 692 930)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 592 200	73 776 811	767 466	16 319 415
Przepływy pieniężne netto, razem	(79 106 344)	10 269 258	(16 900 898)	2 271 558

## **Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

### **Informacje podstawowe o jednostce dominującej**

#### **Nazwa (firma), siedziba:**

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

#### **Siedziba**

Województwo: Śląskie

Powiat: M. Katowice

Gmina: Katowice

Miejscowość: Katowice

### **Podstawowy przedmiot działalności jednostki**

Kod PKD: 6810Z

Identyfikator podatkowy NIP: 6452538669

Numer KRS: 0000766863

### **Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym**

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku, natomiast dane porównawcze obejmują dane za okres od 01 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku.

**Wskazanie, czy Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez te jednostki**

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy sporządzono przy założeniu, kontynuowania działalności przez jednostki powiązane.

### **Okoliczności i zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym półroczu**

Czynnikiem, który należy uznać za istotny oraz mający znaczący wpływ na działalność Spółki oraz osiągnięte przez nią wyniki finansowe w raportowanym okresie była trwająca wojna w Ukrainie. Sytuacja wywołała w Polsce skutki gospodarcze związane ze wzrostem cen, stóp procentowych oraz spowolnieniem PKB, co przełożyło się na wyhamowanie popytu na rynku mieszkań. W pierwszym półroczu sytuacja gospodarcza nie wpłynęła w znacznym stopniu na wyniki spółek.

### **Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:**

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: Dobrynów sp. z o.o. Katowice

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: TDJ Equity V Sp. z o.o. Katowice

Przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy  
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o. Katowice

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy  
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o. Katowice

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy  
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o. Katowice

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy  
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: TDJ 1 sp. z o.o. Katowice

Przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy  
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: Relt sp. z o.o. Bytom

Przedmiot działalności: Wynajem i Zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy  
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: Agnieszki sp. z o.o. Katowice

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

### **Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek zależnych. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate sporządzono stosując metodę pełną. Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca łączy sprawozdania finansowe jednostki dominującej oraz jednostek zależnych poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty pomiędzy podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją podlegają włączeniom konsolidacyjnym. W celu zapewnienia prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacji finansowych na temat grupy kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą, dokonuje się:

- wyłączenia wartości bilansowej inwestycji jednostki dominującej w każdej z jednostek zależnych oraz tej części kapitału własnego spółek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej,
- identyfikacji kapitału mniejszościowego w zyskach i stratach skonsolidowanych jednostek zależnych za dany okres sprawozdawczy,
- identyfikacji kapitału mniejszościowego w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto.

Invest TDJ Estate sp. z o.o. w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy kapitałowej kieruje się kryterium istotności.

Kryterium istotności polega na skonsolidowaniu nie mniej niż 90% przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów (przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych) oraz nie mniej niż 90% sumy bilansowej (przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych) spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. W pierwszej kolejności do ww. progu brane są pod uwagę wszystkie podmioty konsolidowane w roku poprzednim.

Jeżeli jednostka dominująca niższego szczebla sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, to Invest TDJ Estate sp. z o.o. obejmuje swoim skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone przez jednostkę dominującą niższego szczebla. Na potrzeby kalkulacji kryterium istotności skonsolidowane przychody i suma bilansowa jednostki dominującej niższego szczebla reprezentują wszystkie jednostki ww. grupy kapitałowej.

### **Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego:**

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: Franciszkańskie 6 sp. z o.o. Katowice

Udział posiadany przez jednostkę dominującą w kapitale podstawowym tych jednostek: 100,0

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: TDJ 2 sp. z o.o. Katowice

Udział posiadany przez jednostkę dominującą w kapitale podstawowym tych jednostek: 100,0

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o. Katowice

Udział posiadany przez jednostkę dominującą w kapitale podstawowym tych jednostek: 99,0

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o. Katowice

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, w kapitale podstawowym tych jednostek: 99,0

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o. Katowice

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, w kapitale podstawowym tych jednostek: 99,0

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o. Katowice

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, w kapitale podstawowym tych jednostek: 99,0

**GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 30 CZERWCA 2022 R.

**Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Wyłączenie sprawozdań finansowych jednostek ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Invest TDJ Estate sp. z o.o. następuje na podstawie przepisów art. 58 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami) ("ustawa o rachunkowości").

**Wybrane dane finansowe jednostek zależnych nieobjętych konsolidacją na 30.06.2022 r.:**

	Franciszkańskie 6 Sp. z o.o.		TDJ 2 Sp. z o.o.		TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o.	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021*	30.06.2022	30.06.2021*
Przychody ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów	-	-	125 550	-	-	-
Przychody z operacji finansowych	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa</b>	896 672	974 973	1 825 309	-	93 683	-
<b>Kapitał własny</b>	864 823	974 973	1 638 220	-	93 683	-
Kapitał zakładowy	105 000	105 000	101 000	-	100 000	-
Kapitał zapasowy	878 426	878 426	1 929 451	-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-	-	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	(18 698)	-	(429 053)	-	-	-
Zysk/(strata) netto	(99 905)	(8 453)	36 822	-	(6 317)	-
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-	-	-
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty	-	-	-	-	-	-

	TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o.		TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o.		TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.	
	30.06.2022	30.06.2021*	30.06.2022	30.06.2021*	30.06.2022	30.06.2021*
Przychody ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów	-	-	-	-	-	-
Przychody z operacji finansowych	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa</b>	87 460	-	410 291	-	107 847	-
<b>Kapitał własny</b>	87 460	-	410 291	-	93 996	-
Kapitał zakładowy	100 000	-	100 000	-	100 000	-
Kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-	-	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) netto	(12 720)	-	(6 291)	-	(6 004)	-
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-	-	-
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty	-	-	-	-	-	-

\*brak w grupie



## 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 zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu.

b) Inwestycja w nieruchomości w przypadku, gdy deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu w celu osiągnięcia 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 przeznaczyła 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 rozliczany, jako odrębne zadanie deweloperskie, zgodnie z podjętą przez zarząd decyzją.

Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego w księgach jednostki:

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

b) Koszty związane z nieruchomością nabytą z zamiarem realizacji przedsięwzięć deweloperskich podwyższają wartość gruntu nabytego lub będącego we władaniu jednostki z wyjątkiem kosztów



poniesionych na podatek od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie, kosztów finansowania zewnętrznego, koszty te są kosztami bieżącego okresu.

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

d) Koszt własny sprzedanych lokali zostanie ustalony jako iloczyn kosztu wytworzenia 1m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 (przebiegi) 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 funkcje. 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, polegające 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.

### *Ujemna wartość firmy*

W przypadku połączenia jednostek, w ramach którego wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów netto przewyższa sumę przekazanej zapłaty (okazyjne nabycie), występuje ujemna wartość firmy. Ujemną wartość firmy, do wysokości nieprzekraczającej wartości godziwej nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, jednostka zalicza do rozliczeń międzyokresowych przychodów przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów. Ujemna wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do przychodów.

### *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 odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

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

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

#### *Rezerwy na zobowiązania*

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

#### *Różnice kursowe*

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

### **Ustalenia wyniku finansowego**

Rachunek zysków i strat Grupa sporządza w układzie kalkulacyjnym.

### **Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych**

Wszystkie jednostki objęte konsolidacją sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe 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 Grupy Invest TDJ Estate na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Przyjęte przez jednostkę dominującą zasady rachunkowości dla grupy kapitałowej stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.



**GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 30 CZERWCA 2022 R.

**Skonsolidowany bilans (niebadane)**

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

<b>AKTYWA</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
<b>Aktywa trwale</b>	<b>561 370 870</b>	<b>556 999 063</b>
<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>8 000</b>	<b>11 000</b>
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	8 000	11 000
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>1 222 827</b>	-
Wartość firmy - jednostki zależne	1 222 827	-
<b>Rzeczowe aktywa trwale</b>	<b>6 518 765</b>	<b>225 619 700</b>
Środki trwałe	6 384 925	148 232
grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	112 792	-
budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	6 241 438	148 232
urządzenia techniczne i maszyny	2 221	-
środki transportu	28 473	-
inne środki trwałe	-	-
Środki trwałe w budowie	133 840	225 471 468
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>287 620</b>	<b>451 006</b>
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Od pozostałych jednostek	287 620	451 006
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>546 534 671,33</b>	<b>314 270 367,00</b>
Nieruchomości	220 439 344	281 221 515
Długoterminowe aktywa finansowe	326 095 328	33 048 853
w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	326 095 328	33 048 853
- udziały lub akcje	76 619 614	23 686 529
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	249 475 713	9 362 324
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
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	-	-
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6 798 987</b>	<b>16 646 989</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 965 843	11 785 783
Inne rozliczenia międzyokresowe	833 144	4 861 206



**GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 30 CZERWCA 2022 R.

**Skonsolidowany bilans c.d. (niebadane)**

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>192 431 487</b>	<b>126 201 460</b>
<b>Zapasy</b>	<b>92 547 585</b>	<b>40 442 626</b>
Materiały	-	725
Półprodukty i produkty w toku	74 948 675	10 083 102
Produkty gotowe	471 024	16 318 894
Towary	13 986 573	13 986 573
Zaliczki na dostawy	3 141 314	53 333
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>45 417 962</b>	<b>29 471 299</b>
Należności od jednostek powiązanych	481 729	14 902 540
- z tytułu dostaw i usług	3 910	579 677
- inne	477 819	14 322 863
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- z tytułu dostaw i usług	-	-
- inne	-	-
Należności od pozostałych jednostek	44 936 233	14 568 759
- z tytułu dostaw i usług	1 244 032	2 177 994
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 796 814	12 212 295
- inne	40 895 386	178 470
dochodzone na drodze sądowej	-	-
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>52 988 914</b>	<b>54 927 538</b>
Krótkoterminowe aktywa finansowe	52 988 914	54 927 538
w jednostkach zależnych i współzależnych	106 926	2 947 178
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	106 926	2 447 178
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	500 000
w jednostkach stowarzyszonych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- 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	52 881 988	51 980 360
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	31 948 315	51 980 360
- inne środki pieniężne	20 933 673	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 477 026</b>	<b>1 359 996</b>
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-
Udziały (akcje) własne	-	-
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>753 802 358</b>	<b>683 200 522</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 30 CZERWCA 2022 R.

**Skonsolidowany bilans c.d. (niebadane)**

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

<b>PASYWA</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>253 990 020</b>	<b>138 589 861</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 310 000	1 050 000
Kapitał (fundusz) zapasowy	252 430 199	173 558 475
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną	130 619 513	142 634 946
Kapitał z aktualizacji wyceny	1 642 083	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
Zysk z lat ubiegłych	(13 963 905)	(38 403 006)
Zysk netto	3 571 643	2 384 393
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	-
<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>8 745 125</b>	<b>2 958 072</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 222 627	2 958 072
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	118 302	-
- długoterminowa	65 515	-
- krótkoterminowa	52 788	-
Pozostałe rezerwy	3 404 195	-
- długoterminowe	3 330 200	-
- krótkoterminowe	73 995	-
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>451 027 237</b>	<b>418 188 094</b>
Wobec jednostek powiązanych	320 614 061	308 531 545
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	130 413 175	109 656 549
- kredyty i pożyczki	-	109 656 549
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	115 000 000	-
- inne zobowiązania finansowe	-	-
inne	15 413 175	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>39 802 097</b>	<b>123 358 218</b>
Wobec jednostek powiązanych	381 037	73 220 945
- z tytułu dostaw i usług	374 271	174 209
- inne	6 766	73 046 736
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	39 421 061	50 135 606
- kredyty i pożyczki	-	4 912 951
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	875 355	-
- inne zobowiązania finansowe	-	-
- z tytułu dostaw i usług	3 785 915	39 664 010
- zaliczki otrzymane na dostawy	32 987 767	350 524
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	930 901	732 501
- z tytułu wynagrodzeń	33 766	6 310
- inne	807 357	4 469 310
Fundusze specjalne	-	1 667
Inne rozliczenia międzyokresowe	<b>237 879</b>	<b>106 277</b>
- długoterminowe	137 582	30 738
- krótkoterminowe	100 298	75 539
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>753 802 358</b>	<b>683 200 522</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 30 CZERWCA 2022 R.

**Skonsolidowany rachunek zysków i strat (niebadane)**

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIŁO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>5 759 606</b>	<b>21 580 087</b>
<i>w tym: - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej</i>	25 422	1 053 309
Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 759 606	21 580 087
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>3 792 342</b>	<b>13 945 932</b>
<i>- jednostkom powiązanym</i>	59 723	-
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	3 792 342	13 945 932
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 967 264</b>	<b>7 634 155</b>
Koszty sprzedaży	592 704	276 372
Koszty ogólnego zarządu	1 100 377	1 713 419
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	<b>274 182</b>	<b>5 644 364</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>13 642 078</b>	<b>2 711 101</b>
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	9 431 852	1 394 804
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	94	-
Dotacje	-	-
Inne przychody operacyjne	4 210 132	1 316 297
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>3 035 240</b>	<b>2 498 329</b>
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	10 920	-
Inne koszty operacyjne	3 024 320	2 498 329
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>10 881 020</b>	<b>5 857 136</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>8 400 643</b>	<b>881 924</b>
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Odsetki, w tym:	8 400 643	194 335
- od jednostek powiązanych	7 818 307	116 844
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	-	687 589
<b>Koszty finansowe</b>	<b>12 826 833</b>	<b>8 283 044</b>
Odsetki, w tym:	9 027 990	4 507 946
- dla jednostek powiązanych	9 024 471	3 573 757
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	3 798 843	3 775 098
<b>Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk z działalności gospodarczej</b>	<b>6 454 829</b>	<b>(1 543 984)</b>
<b>Odpis wartości firmy</b>	<b>419 255</b>	<b>-</b>
Odpis wartości firmy - jednostki zależne	419 255	-
Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	-	-
Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
<b>Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>6 035 574</b>	<b>(1 543 984)</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>2 463 931</b>	<b>(3 928 377)</b>
<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zyski mniejszości</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 571 643</b>	<b>2 384 393</b>

**Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (niebadane)**

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

	<b>01.01.2022 - 30.06.2022</b>	<b>01.01.2021 - 30.06.2021</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zyski netto	3 571 643	2 384 393
Korekty razem:	(76 260 810)	36 698 251
Zyski mniejszości	-	-
Strata z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
Amortyzacja	424 493	2 745 402
Odpisy wartości firmy	419 256	-
Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	656 740	4 257 729
Zyski(Straty) z działalności inwestycyjnej	(9 431 254)	1 293 974
Zmiana stanu rezerw	1 651 613	241 876
Zmiana stanu zapasów	(31 483 354)	654 074
Zmiana stanu należności	4 021 083	15 775 397
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5 744 409	4 487 043
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 631 413	(1 510 802)
Inne korekty z działalności operacyjnej	(51 895 209)	8 753 558
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(72 689 166)</b>	<b>39 082 644</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>17 410 860</b>	<b>19 716 688</b>
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 712 336	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	14 696 025	11 644 600
Z aktywów finansowych, w tym:	2 500	8 072 088
w jednostkach powiązanych	2 500	5 037 978
w pozostałych jednostkach	-	3 034 110
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych i krótko	-	3 000 000
- odsetki	-	34 110
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
<b>Wydatki</b>	<b>27 420 238</b>	<b>122 306 885</b>
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	69 785 104
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	19 620 438	45 185 378
Na aktywa finansowe, w tym:	7 799 800	7 336 403
w jednostkach powiązanych	7 799 800	6 836 403
w pozostałych jednostkach	-	500 000
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom)	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(10 009 378)</b>	<b>(102 590 197)</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 30 CZERWCA 2022 R.

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>6 964 000</b>	<b>86 391 000</b>
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki	6 964 000	86 391 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Inne wpływy finansowe	-	-
<b>Wydatki</b>	<b>3 371 800</b>	<b>12 614 189</b>
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
Splaty kredytów i pożyczek	-	10 049 779
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	3 371 800	2 564 410
Inne wydatki finansowe	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>3 592 200</b>	<b>73 776 811</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(79 106 344)</b>	<b>10 269 258</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(79 106 344)</b>	<b>10 269 258</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>131 988 332</b>	<b>41 711 103</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>52 881 988</b>	<b>51 980 360</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	13 534 244

**GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 30 CZERWCA 2022 R.

**Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym (niebadanie)**

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

	30.06.2022	30.06.2021
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	240 592 196	140 821 880
<b>Kapitał podstawowy na początek okresu</b>	1 050 000	1 050 000
zwiększenia	9 510 000	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	9 510 000	-
zmniejszenia	-	-
<b>Kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	10 560 000	1 050 000
<b>Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	169 090 199	173 558 475
Zmiany kapitału zapasowego	83 340 000	-
zwiększenia	83 340 000	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	83 340 000	-
zmniejszenia	-	-
<b>Stan kapitału zapasowego na koniec okresu</b>	252 430 199	173 558 475
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	-	-
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
zwiększenia	-	-
zmniejszenia	-	-
<b>Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	-	-
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	92 600 000	-
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	(92 600 000)	-
zwiększenia	-	-
- niezarejestrowane podwyższenie kapitału	-	-
zmniejszenia	92 600 000	-
- rejestracja podwyższenia kapitału	92 600 000	-
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	-	-
<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	-	8 526 376
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	8 526 376
- korekty błędów	-	-
- zmiana przyjętych zasad rachunkowości	-	-
<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach</b>	-	8 526 376
zwiększenia	-	-
zmniejszenia	-	-
<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	-	8 526 376
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(6 055 226)	42 312 973
- zmiana zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(6 055 226)	42 312 973
zwiększenie	6 516 597	-
- inne korekty konsolidacyjne	6 516 597	-
zmniejszenie	-	3 909 966
- inne korekty konsolidacyjne	-	3 909 966
<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	(12 571 823)	38 403 007
<b>Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>(12 571 823)</b>	<b>(38 403 007)</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>3 571 643</b>	<b>2 384 393</b>
zysk netto	3 571 643	2 384 393
strata netto	-	-
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>253 990 020</b>	<b>138 589 861</b>
<b>Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>253 990 020</b>	<b>138 589 861</b>
	<b>253 990 020</b>	<b>138 589 861</b>