

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA 2021 R. DO 31 GRUDNIA 2021 R.

Katowice, Maj 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 jednostkowym sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę EUR według następujących zasad:

– poszczególne pozycje aktywów i pasywów na dzień bilansowy – według średniego kursu obowiązującego na ostatni dzień bilansowy, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski; odpowiednio na dzień 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 oraz 31 grudnia 2020 roku – 4,6148;

– 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 31 grudnia 2021 roku – 4,5472 oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku – 4,4448.

Pozycje skonsolidowanego bilansu	PLN		EURO	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe	677 878 507	451 042 742	147 384 117	97 738 308
Należności długoterminowe	13 044	446 152	2 836	96 679
Inwestycje długoterminowe	381 416 169	277 926 472	82 927 375	60 225 031
Zapasy	58 277 516	40 642 214	12 670 678	8 806 929
Należności krótkoterminowe	49 713 621	45 251 550	10 808 719	9 805 745
Inwestycje krótkoterminowe	132 091 972	52 180 245	28 719 392	11 307 152
Kapitał własny	240 592 196	140 821 880	52 309 474	30 515 273
Zobowiązania długoterminowe	629 052 185	352 131 333	136 768 314	76 304 787
Zobowiązania krótkoterminowe	42 548 493	93 393 494	9 250 879	20 237 820

Pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat	PLN		EURO	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	46 022 266	103 901 547	10 054 018	23 375 978
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	30 775 250	78 137 378	6 723 157	17 579 504
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	15 247 016	25 764 169	3 330 861	5 796 474
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	8 968 409	19 577 223	1 959 237	4 404 523
Przychody finansowe	1 232 000	460 057	269 143	103 505
Koszty finansowe	15 423 583	15 125 312	3 369 434	3 402 923
Zysk/(Strata) brutto	-5 677 367	4 910 762	-1 240 277	1 104 833
Zysk/(Strata) netto	-6 055 225	8 270 516	-1 322 824	1 860 717

Pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	PLN		EURO	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 155 205	30 643 934	4 816 977	6 640 360
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-238 370 486	-144 577 013	-51 826 431	-31 328 988
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	306 492 510	80 863 575	66 637 498	17 522 661
Przepływy pieniężne netto, razem	90 277 229	-33 069 504	19 628 045	-7 165 967

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.

Grupa zalicza składniki do środków trwałych / wartości niematerialnych i prawnych, których wartość początkowa nie przekracza 10.000,00 zł, i dokonuje 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 Grupa 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”. Grupa 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 może zwiększyć (decyzją kierownika jednostki dominującej) 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 Grupy, 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. Grupa 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. Grupa prezentuje w sprawozdaniu finansowym kwoty zaliczek otrzymanych od nabywcy w pasywach bilansu jako "Zaliczki otrzymane na dostawy".

Do dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez Grupę 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 mają być wykorzystywane na własne potrzeby dewelopera; grunt lub prawo wycenia się w takim przypadku w cenie nabycia. Cena nabycia obejmuje koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia przyjęcia środka trwałego do użytkowania. Zwiększają cenę nabycia koszty przystosowania gruntu, np. odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania oraz rozbiórki zbędnych zabudowań.

Towarem może być również grunt (prawo wieczystego) użytkowania, na którym jednostka nie zdecydowała się prowadzić przedsięwzięcia deweloperskiego, i przeznaczyła ww. 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 dominującej podjął pisemną wewnętrzną decyzję o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego.

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

Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego w księgach jednostki:

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

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

- c) Koszty budowy mieszkań grupowane są z na kontach zespołu „4” i „5”. Na dzień bilansowy koszty niezakończonego zadania deweloperskiego, zgromadzone na koncie zespołu „5 – Rozliczenie kosztów budowy” prezentowane są w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy 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 (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, Grupa (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) Zgodnie 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 Grupa 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 Grupa 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 Grupa przyjmuje dzień, w którym nastąpi dopuszczenie do użytkowania, w trybie przewidzianym przepisami, zakończonego przez Grupę 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 Grupa 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 zarządu jednostki dominującej) 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 Grupę 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 i prawne amortyzuje się metodą liniową. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez Grupę 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 Grupę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Grupa 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

Grupa 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

Grupa 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 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

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 jednostki dominującej 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.

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. 57 oraz 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").

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 powiązаныmi 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,

dokonywane są:

- 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. prognozy 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.

Wybrane dane jednostek nieskonsolidowanych na 31.12.2021 r.:

	Franciszkańskie 6 Sp. z o.o.		Franciszkańskie 6 Sp. jawna		TDJ 2 Sp. z o.o.*	
	2021 r	2020 r	2021 r	2020 r	2021 r	2020 r
Przychody ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów	-	-	-	-	232 372	-
Przychody z operacji finansowych	-	1 550	-	-	-	-
Aktywa	965 457	983 678	71 108 793	31 846 676	1 770 014	-
Kapitał własny	964 728	981 175	(1 384 717)	(394 999)	1 601 398	-
Kapitał zakładowy	105 000	105 000	100 000	100 000	101 000	-
Kapitał zapasowy	878 426	900 000	-	-	1 929 451	-
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-	-	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	-	-	(494 999)	-	(420 766)	-
Zysk/(strata) netto	(18 698)	(21 574)	(989 718)	(494 999)	(8 286)	-
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-	-	-
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty	-	-	-	-	-	-

	INVEST TDJ Estate Services Sp. z o.o. sk**		Construction sp. jawna		7R Gorzyce Sp. z o.o.	
	2021 r	2020 r	2021 r	2020 r	2021 r	2020 r
Przychody ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów	-	-	-	-	-	-
Przychody z operacji finansowych	-	-	-	-	-	-
Aktywa	20 059 048	14 599 017	89 260	-	112 250	86 495
Kapitał własny	(371 244)	45 244	89 260	-	(151 797)	(30 717)
Kapitał zakładowy	100 000	100 000	100 000	-	5 000	5 000
Kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-	-	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	(54 756)	-	-	-	(35 717)	(14 842)
Zysk/(strata) netto	(416 488)	(54 756)	(10 740)	-	(121 080)	(20 875)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-	-	-
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty	-	-	-	-	-	-

*w grupie od 2021 r.

**5% udziału

Skonsolidowany bilans

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

AKTYWA	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe	677 878 507	451 042 742
Wartości niematerialne i prawne	9 500	13 706
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	9 500	13 706
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	1 642 083	-
Wartość firmy - jednostki zależne	1 642 083	-
Rzeczowe aktywa trwałe	281 524 796	155 837 981
Środki trwałe	7 507 443	151 617
grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	122 847	-
budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 349 823	151 617
urządzenia techniczne i maszyny	3 136	-
środki transportu	31 637	-
inne środki trwałe	-	-
Środki trwałe w budowie	274 017 353	152 953 029
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	2 733 335
Należności długoterminowe	13 044	446 152
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Od pozostałych jednostek	13 044	446 152
Inwestycje długoterminowe	381 416 169	277 926 472
Nieruchomości	350 501 499	251 814 852
Długoterminowe aktywa finansowe	30 914 670	26 111 620
z jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	30 914 670	26 111 620
- udziały lub akcje	10 201 224	16 850 126
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	20 332 443	9 261 494
- inne długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-
- 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	381 003	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	381 003	-
Inne inwestycje długoterminowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 272 915	16 818 431
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 617 456	12 027 659
Inne rozliczenia międzyokresowe	5 655 460	4 790 772

Aktywa obrotowe	240 947 849	138 299 132
Zapasy	58 277 516	40 642 214
Materiały	-	-
Półprodukty i produkty w toku	43 643 051	20 447 266
Produkty gotowe	510 917	16 602 694
Towary	13 986 573	3 573 230
Zaliczki na dostawy	136 975	19 024
Należności krótkoterminowe	49 713 621	45 251 550
Należności od jednostek powiązanych	3 409 517	321 285
z tytułu dostaw i usług	86 698	320 688
inne	3 322 819	597
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
z tytułu dostaw i usług	-	-
inne	-	-
Należności od pozostałych jednostek	46 304 104	44 930 265
z tytułu dostaw i usług	6 560 578	9 225 064
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	38 183 317	35 511 840
inne	1 560 209	193 361
dochodzone na drodze sądowej	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	132 091 972	52 180 245
Krótkoterminowe aktywa finansowe	132 091 972	52 180 245
w jednostkach zależnych i współzależnych	103 640	10 469 142
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	5 037 978
- udzielone pożyczki	103 640	5 431 164
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
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	131 988 332	41 711 103
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	100 182 628	36 023 878
- inne środki pieniężne	31 805 704	5 687 225
- inne aktywa pieniężne	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	864 740	225 123
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-
Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM	918 826 356	589 341 874

PASywa	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał własny	240 592 196	140 821 879
Kapitał (fundusz) podstawowy	1 050 000	1 050 000
Kapitał (fundusz) zapasowy	169 090 199	173 558 475
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną	136 002 100	142 634 946
Kapitał z aktualizacji wyceny	2 096 276	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	92 600 000	-
- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	92 600 000	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(18 189 053)	(42 312 974)
Zysk netto	(6 055 226)	8 526 378
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
Kapitał mniejszości	-	-
Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		
Rezerwy na zobowiązania	6 466 314	2 848 986
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 435 911	2 433 152
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	136 559	9 607
- długoterminowa	75 633	-
- krótkoterminowa	60 926	9 607
Pozostałe rezerwy	3 893 844	406 227
- długoterminowe	3 814 849	-
- krótkoterminowe	78 995	406 227
Zobowiązania długoterminowe	629 052 184	352 131 333
Wobec jednostek powiązanych	305 175 024	238 127 279
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	323 877 160	114 004 054
kredyty i pożyczki	193 632 915	112 663 871
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	115 000 000	-
inne zobowiązania finansowe	-	-
inne	15 244 245	1 340 1836
Zobowiązania krótkoterminowe	42 548 494	93 393 494
Wobec jednostek powiązanych	3 150 967	56 441 910
z tytułu dostaw i usług	3 146 560	434 874
inne	4 407	56 007 036
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	39 397 526	36 949 917
kredyty i pożyczki	4 950 075	6 473 459
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	518 729	-
inne zobowiązania finansowe	-	-
z tytułu dostaw i usług	19 572 885	19 724 967
zaliczki otrzymane na dostawy	9 015 406	339 144
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	154 146	5 163 662
z tytułu wynagrodzeń	496 562	6 310
inne	4 689 724	5 242 375
Fundusze specjalne	-	1 667
Rozliczenia międzyokresowe	167 168	146 182
Inne rozliczenia międzyokresowe	167 168	146 182
- długoterminowe	167 168	34 153
- krótkoterminowe	-	112 029
PASYWA RAZEM	918 826 356	589 341 874

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W ZŁOTYCH)

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	46 022 266	103 901 546,55
<i>w tym: - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej</i>	2 183 909	195 954
Przychody netto ze sprzedaży produktów	46 022 266	103 901 547
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	30 775 250	78 137 378
<i>- jednostkom powiązanym</i>	9 155 921	3 373 621
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	30 775 250	78 137 378
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	15 247 016	25 764 169
Koszty sprzedaży	954 016	2 123 948
Koszty ogólnego zarządu	4 803 967	2 230 721
Zysk ze sprzedaży	9 489 033	21 409 500
Pozostałe przychody operacyjne	6 694 736	2 642 614
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 080 628	856 273
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	32 670	-
Dotacje	-	8 101
Inne przychody operacyjne	5 581 437	1 778 240
Pozostałe koszty operacyjne	7 215 359	4 474 891
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	37 267	62 458
Inne koszty operacyjne	7 178 092	4 412 433
Zysk z działalności operacyjnej	8 968 409	19 577 223
Przychody finansowe	1 232 000	460 057
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
<i>a) od jednostek powiązanych, w tym:</i>	-	-
<i>- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	-	-
<i>b) od jednostek pozostałych, w tym:</i>	-	-
<i>- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	-	-
Odsetki, w tym:	452 960	460 057
<i>- od jednostek powiązanych</i>	372 504	239 212
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	33 251	-
<i>- w jednostkach powiązanych</i>	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	745 789	-
Koszty finansowe	15 423 583	15 125 312
Odsetki, w tym:	11 112 723	8 863 399
<i>- dla jednostek powiązanych</i>	8 469 242	6 234 309
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	115 609	-
<i>- w jednostkach powiązanych</i>	115 609	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	4 195 251	6 261 913
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	255 862
Zysk z działalności gospodarczej	(5 223 174)	5 167 830
Odpis wartości firmy	454 193	1 206
Odpis wartości firmy - jednostki zależne	454 193	1 206
Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	-	-
Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
Zysk brutto	(5 677 367)	5 166 624
Podatek dochodowy	377 859	(3 359 754)
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
Zyski mniejszości	-	-
Zysk netto	(6 055 226)	8 526 378

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Przebiegi środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zyski netto	(6 055 226)	8 526 378
Korekty razem:	28 210 431	(45 502 926)
Zyski mniejszości	-	-
Strata z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
Amortyzacja	7 778 069	4 643 274
Odpisy wartości firmy	(1 642 083)	-
Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
Zyski z tytułu różnic kursowych	(427 941)	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	10 760 706	6 146 428
Zyski (Straty) z działalności inwestycyjnej	1 191 109	(21 005 159)
Zmiana stanu rezerw	4 410 203	575 150
Zmiana stanu zapasów	(17 632 542)	99 136 843
Zmiana stanu należności	(736 641)	(31 304 251)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(6 163 950)	(136 083 161)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 089 278	(5 805 875)
Inne korekty z działalności operacyjnej	28 584 223	38 193 825
Przebiegi pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 155 205	(36 976 548)
Wpływy	10 523 238	22 500 000
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
Z aktywów finansowych, w tym:	10 523 238	22 500 000
w jednostkach powiązanych	5 070 396	22 500 000
w pozostałych jednostkach	5 452 842	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych i krótko	4 340 000	-
- odsetki	1 112 842	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	248 893 724	96 456 532
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	132 417 460	37 076 308
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	96 531 640	34 240 596
Na aktywa finansowe, w tym:	19 944 624	25 139 628
w jednostkach powiązanych	19 944 624	25 139 628
w pozostałych jednostkach	-	-
Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przebiegi pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(238 370 486)	(78 956 532)
Przebiegi środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	450 572 744	128 442 536
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	17 377 500	1 804 542
Kredyty i pożyczki	318 195 244	126 637 994
Emisja dłużnych papierów wartościowych	115 000 000	-
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	144 080 234	50 578 960
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	120 902 419	46 104 646
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	23 177 815	4 474 314
Inne wydatki finansowe	-	-
Przebiegi pieniężne netto z działalności finansowej	306 492 510	77 863 576
Przebiegi pieniężne netto razem	90 277 229	(33 069 504)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	90 277 229	(33 069 504)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
Środki pieniężne na początek okresu	41 711 103	74 780 607
Środki pieniężne na koniec okresu	131 988 332	41 711 103
- o ograniczonej możliwości dysponowania	21 617 385	1 796 708

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIŃO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał własny na początek okresu	140 821 880	132 239 545
Kapitał podstawowy na początek okresu	1 050 000	1 050 000
zwiększenia	-	-
zmniejszenia	-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu	1 050 000	1 050 000
Kapitał zapasowy na początek okresu	173 558 475	142 634 946
Zmiany kapitału zapasowego	-	30 923 529
zwiększenia (z tytułu)	-	31 001 762
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	31 001 762
zmniejszenia (z tytułu)	4 468 276	78 233
- pokrycia straty	4 468 276	78 233
Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	169 090 199	173 558 475
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
zwiększenia	2 096 276	-
- wartość firmy	2 096 276	-
zmniejszenia	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	2 096 276	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
zwiększenia	92 600 000	-
- niezarejestrowane podwyższenie kapitału	92 600 000	-
zmniejszenia	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	92 600 000	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	8 526 378	(11 164 702)
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	8 526 378	-
- korekty błędów	-	-
- zmiana przyjętych zasad rachunkowości	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	-	-
zwiększenia	-	-
zmniejszenia	-	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	8 526 378	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	42 312 973	11 164 702
- korekty błędów	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	42 312 973	11 164 702
zwiększenia	-	31 226 505
- strata z roku poprzedniego	-	280 699
- pokrycie strat z kapitału zapasowego (jednostka dominująca)	-	-
- inne korekty konsolidacyjne	-	30 945 806
zmniejszenia	15 597 541	78 233
- pokrycie strat z kapitału zapasowego (jednostka dominująca)	4 468 276	78 233
- inne korekty konsolidacyjne	11 129 265	-
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	26 715 432	42 312 974
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(18 189 054)	(42 312 974)
Wynik netto		
zysk netto	-	8 526 378
strata netto	6 055 226	-
Kapitał własny na koniec okresu	240 592 195	140 821 879
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	240 592 195	140 821 879

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Wartości niematerialne

1.1 Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
01.01.2021	-	82 578	-	82 578
Zwiększenia	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-
Przeniesienie	-	-	-	-
31.12.2021	-	82 578	-	82 578
Umorzenie				
01.01.2021	-	70 078	-	70 078
Zwiększenia	-	3 000	-	3 000
Zmniejszenia	-	-	-	-
31.12.2021	-	73 078	-	73 078
Odpisy aktualizujące				
01.01.2021	-	-	-	-
31.12.2021	-	-	-	-
Wartość netto				
01.01.2021	-	13 706	-	13 706
31.12.2021	-	9 500	-	9 500

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
01.01.2020	-	228 578	-	228 578
Zwiększenia	-	16 234	-	16 234
Zmniejszenia	-	161 028	-	161 028
Przeniesienie	-	-	-	-
31.12.2020	-	82 578	-	82 578
Umorzenie				
01.01.2020	-	76 895	-	76 895
Zwiększenia	-	71 478	-	71 478
Zmniejszenia	-	78 295	-	78 295
31.12.2020	-	70 078	-	70 078
Odpisy aktualizujące				
01.01.2020	-	-	-	-
31.12.2020	-	-	-	-
Wartość netto				
01.01.2020	-	151 683	-	151 683
31.12.2020	-	13 706	-	13 706

2. Rzeczowe aktywa trwałe

2.1 Zmiana stanu środków trwałych

	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
01.01.2020	-	180 013	-	-	-	180 013
Zwiększenia	122 847	13 965 112	42 230	147 647	11 107	14 288 943
Zmniejszenia	-	671 408	-	-	-	671 408
31.12.2021	-	13 473 717	42 230	147 647	-	13 797 548
Umorzenie						
01.01.2021	-	28 396	-	-	-	28 396
Zwiększenia	-	6 095 498	39 094	116 010	11 107	6 261 708
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
31.12.2021	-	6 123 894	39 094	116 010	11 107	6 290 104
Odpis aktualizujący						
01.01.2020	-	-	-	-	-	-
31.12.2021	-	-	-	-	-	-
Wartość netto						
01.01.2021	-	151 617	-	-	-	151 617
31.12.2021	122 847	7 349 823	3 136	31 637	-	7 507 443

Zwiększenie wartości środków trwałych wynika przede wszystkim z objęcia kontroli nad spółką RELT sp. z o.o.

	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
01.01.2020	95 485	2 253 326	989 196	-	139 482	3 477 489
Zwiększenia	-	465 795	-	-	-	465 795
Zmniejszenia	95 485	2 539 108	989 196	-	139 482	3 763 270
31.12.2020	-	180 013	-	-	-	180 013
Umorzenie						
01.01.2020	46 727	1 625 849	955 307	-	139 482	2 767 366
Zwiększenia	2 288	70 249	853	-	-	73 390
Zmniejszenia	49 015	1 667 702	956 160	-	139 482	2 812 358
31.12.2020	-	28 396	-	-	-	28 396
Odpis aktualizujący						
01.01.2020	-	-	-	-	-	-
31.12.2020	-	-	-	-	-	-
Wartość netto						
01.01.2020	48 758	627 477	33 888	-	-	710 123
31.12.2020	-	151 617	-	-	-	151 617

2.2 Grunty użytkowane wieczysto

Wartość brutto gruntów użytkowanych wieczysto wynosi: 92 218 773 zł., a w 2020 r. 72 079 464 zł.
Wartość gruntów zwiększa wartość środków trwałych w budowie oraz wartość zapasów.

2.3 Środki trwale nieamortyzowane

W 2021 jak i w 2020 nie występują środki trwale o istotnej wartości, które nie byłyby amortyzowane.

2.4 Środki trwale w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł: 274 017 353 zł a 2020 roku 152 953 029 zł.

3. Należności długoterminowe**3.1 Struktura należności długoterminowych**

	31.12.2021	31.12.2020
Należności od jednostek pozostałych		
Wartość brutto	13 044	446 152
Odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Wartość netto	13 044	446 152

3.2 Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych

W roku bieżącym i ubiegłym nie dokonywano odpisów aktualizujących.

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

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 R. DO 31 GRUDZIAŃ 2021 R.

4. Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

Zmiana stanu inwestycji długoterminowych i krótkoterminowych:

	Nieruchomości	Udziały i akcje	Inne aktywa finansowe	Pożyczki	Razem
Wartość brutto					
01.01.2021	268 028 336	16 850 126	5 037 978	14 692 658	304 609 098
Zwiększenia	95 315 437	9 176 186	381 003	11 070 949	52 763 304
Zmniejszenia	10 479 261	15 825 088	5 037 978	5 327 524	21 061 369
31.12.2021	373 823 034	10 201 224	381 003	20 436 083	336 311 033
Umorzenie					
01.01.2021	13 207 073	-	-	-	13 207 073
Zwiększenia	6 241 323	-	-	-	6 241 323
Zmniejszenia	866 729	-	-	-	866 729
31.12.2021	20 315 125	-	-	-	20 315 125
Odpisy aktualizujące					
01.01.2021	3 006 410	-	-	-	3 006 410
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2021	3 006 410	-	-	-	3 006 410
Wartość netto					
01.01.2021	251 814 852	16 850 126	5 037 978	14 692 658	288 395 614
31.12.2021	350 501 499	10 201 224	381 003	20 436 083	381 519 809

	Nieruchomości	Udziały i akcje	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Pożyczki	Razem
Wartość brutto					
01.01.2020	242 711 915	2 710 498	2 745 959	-	248 168 372
Zwiększenia	64 850 754	14 139 628	5 037 978	14 692 658	98 721 018
Zmniejszenia	39 534 334	-	2 745 959	-	42 280 293
31.12.2020	268 028 336	16 850 126	5 037 978	14 692 658	304 609 098
Umorzenie					
01.01.2020	8 075 583	-	-	-	8 075 583
Zwiększenia	5 131 491	-	-	-	5 131 491
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2020	13 207 073	-	-	-	13 207 073
Odpisy aktualizujące					
01.01.2020	3 006 410	-	-	-	3 006 410
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2020	3 006 410	-	-	-	3 006 410
Wartość netto					
01.01.2020	231 629 922	2 709 900	2 745 959	-	237 086 379
31.12.2020	251 814 852	16 850 126	5 037 978	14 692 658	288 395 614

5. Inne rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2021	31.12.2020
Pozostałe długoterminowe rozliczenia międzyokresowe:	5 655 460	4 790 772
- w tym prace rozwojowe w toku	-	-

W długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych wykazywane są przyszłe przychody z najmu ora koszt emisji obligacji.

6. Zapasy

Zapasy zostały wykazane w bilansie w wartości netto, czyli pomniejszonej o odpisy aktualizujące w wysokości:

	Materiały	Półprodukty i produkcja w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy	Razem
Wartość brutto zapasów						
31.12.2021	-	43 643 051	510 917	13 986 573	136 975	58 277 516
Odpisy aktualizujące						
01.01.2021	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
31.12.2021	-	-	-	-	-	-
Wartość netto zapasów						
31.12.2021	-	43 643 051	510 917	13 986 573	136 975	58 277 516

7. Należności krótkoterminowe**7.1 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych**

	31.12.2021	31.12.2020
O okresie spłaty:		
Do 12 miesięcy	86 698	320 688
Powyżej 12 miesięcy	-	-
Stan należności brutto	86 698	320 688
Odpis aktualizujący wartość należności	-	-
Stan należności netto	86 698	320 688

7.2 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek

	31.12.2021	31.12.2020
O okresie spłaty:		
Do 12 miesięcy	6 321 916	9 225 064
Powyżej 12 miesięcy	-	-
Stan należności brutto	6 321 916	9 472 371
Odpis aktualizujący wartość należności	238 662	247 307
Stan należności netto	6 560 578	9 225 064

7.3 Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych ogółem

	Jednostki powiązane	Pozostałe jednostki w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	Pozostałe jednostki	Razem
01.01.2021	-	-	247 306	247 306
Zwiększenia	-	-	26 506	26 506
Wykorzystanie	-	-	10 656	10 656
Rozwiązanie	-	-	24 496	24 496
31.12.2021	-	-	238 662	238 662
w tym:				
- należności, z tyt. dostaw	-	-	238 662	238 662
- pozostałe należności	-	-	-	-

8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2021	31.12.2020
Ubezpieczenia	94 329	168 927
Przeglądy	525	579
Koszt emisji obligacji	587 932	-
Rezerwy na przychody z najmu	-	5 953
Licencje i prenumeraty	80 469	-
Pozostałe	101 485	49 665
Razem	864 740	225 123

9. Kapitał własny**Struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej**

Akcjonariusz	Ilość akcji	Wartość nominalna udziałów	Udział %
TDJ S.A.	21 000	1 050 000	100%

Kapitał zakładowy spółki na zarówno na dzień 31.12.2021 r. jak i na 31.12.2020 r. wynosi 1 050 000 zł i składa się z 21 000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

Dnia grudnia 2021 r. podwyższono kapitał zakładowy spółki w drodze ustanowienia 185.200 nowych, równych i niepodzielnych udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy udział, tj. o łącznej wartości nominalnej 9 260 000,00 zł. Dnia 23 marca 2022 r. zarejestrowano w KRS podwyższenie kapitału zakładowego.

Wszystkie udziały zostały objęte przez dotychczasowego udziałowca TDJ S.A. Udziały nie są uprzywilejowane.

10. Rezerwy**10.1 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne**

	Odprawy emerytalne i jubileuszowe	Inne świadczenia pracownicze	Rezerwa na urlopy	Razem
01.01.2021	9 607	-	-	9 607
Zwiększenia	126 951	-	-	126 951

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

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 R. DO 31 GRUDZIEŃ 2021 R.

Wykorzystanie	-	-	-	-
Zmniejszenie	136 558	-	-	136 558
31.12.2021	-	-	-	-
w tym część:				
długoterminowa	75 633	-	-	75 633
krótkoterminowa	60 926	-	-	60 926

10.2 Pozostałe rezerwy długoterminowe

	Rezerwa na gwarancje	Na premie i programy motywacyjne	Pozostałe	Razem
01.01.2021	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	3 814 849	3 814 849
Zmniejszenie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	-	-
31.12.2021	-	-	3 814 849	3 814 849

Pozostałe rezerwy dotyczą przyszłych kosztów budowy na terenie Wieszowa.

10.3 Pozostałe rezerwy krótkoterminowe

	Rezerwa na gwarancje	Na premie i programy motywacyjne	Pozostałe	Razem
01.01.2021	-	-	406 227	406 227
Zwiększenia	-	-	78 995	78 995
Zmniejszenie	-	-	406 227	406 227
Rozwiązanie	-	-	-	-
31.12.2021	-	-	78 995	78 995

11. Zobowiązania długoterminowe**11.1 Struktura zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych**

31.12.2021	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty i pożyczki	98 134 946	206 488 140	-	304 623 086
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
inne zobowiązania finansowe	-	551 938	-	551 938
Razem	98 134 946	207 040 078	-	305 175 024

31.12.2020	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty i pożyczki	2 340 395	-	235 786 884	238 127 279
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
Razem	2 340 395	-	235 786 884	238 127 279

11.2 Struktura zobowiązań długoterminowych wobec jednostek pozostałych

31.12.2021	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty i pożyczki	9 765 858	9 765 857	174 101 200	193 632 915
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	115 000 000	-	-	115 000 000
inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
inne	13 671 392	1 034 136	538 717	15 244 245
Razem	138 437 250	10 799 993	174 639 917	323 877 160

31.12.2020	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty i pożyczki	7 228 155	7 586 114	97 849 602	112 663 871
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
inne zobowiązania finansowe	873 620	-	466 563	1 340 186
Razem	112 663 871	-	1 340 183	114 004 054

12. Zobowiązania krótkoterminowe

11.1 Zobowiązania krótkoterminowe od jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług w kwocie 3 146 560 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

11.2 Zobowiązania krótkoterminowe od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 19 572 885 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

13. Inne rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2021	31.12.2020
1. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	-	34 153
- pozostałe	-	34 153
2. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	167 168	112 029
- opłacone z góry, niewykonane świadczenia	167 168	112 029
Razem	167 168	146 182

14. Struktura przychodów ze sprzedaży

Rodzaj działalności	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Roboty budowlane	131 238	1 747 080
Sprzedaż deweloperska	16 639 814	80 340 243
Usługi	28 859 564	21 763 721
Pozostałe	391 651	50 503
Razem	46 022 266	103 901 547

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

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 R. DO 31 GRUDZIAŃ 2021 R.

Struktura terytorialna	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:	46 022 266	103 901 547
Kraj	46 022 266	103 901 547
Eksport	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, w tym:	-	-
Kraj	-	-
Eksport	-	-
Razem	46 022 266	103 901 547

15. Podatek dochodowy od osób prawnych**15.1 Struktura podatku dochodowego**

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Podatek dochodowy bieżący	761 462	2 231 173
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	(383 503)	(5 590 927)
Razem	377 859	(3 359 754)

15.2 Zapłacony bieżący podatek dochodowy w Grupie Kapitałowej

Zapłacony bieżący podatek dochodowy w Grupie Kapitałowej z podziałem na Spółki

Bardowskiego 1 sp. z o.o.	12 618
KTW sp. z o.o.	276 276
Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o.	233 502
TDJ 1	75 762
Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.	2 165
Relt sp. z o.o.	161 139
Razem:	761 462

15.3 Odroczonego podatek dochodowy

	31.12.2021	31.12.2020
Ujemne różnice przejściowe	40 091 875	63 303 469
Wartość netto aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	7 617 456	12 027 659
Dodatnie różnice przejściowe:	12 820 583	12 806 061
Wartość rezerwy na odroczonego podatek dochodowy	2 435 911	2 433 152
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 617 456	12 027 659
Wykazana w bilansie rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	2 435 911	2 433 152
Zmiana bilansowa netto aktywa/rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4 412 962	(4 188 314)
Wartość podatku odroczonego ujętego w kapitałach w okresie	-	-
Korekty konsolidacyjne	-	-
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	4 412 962	(4 188 314)

16. Koszty rodzajowe

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Amortyzacja	4 997 008	4 643 274
Zużycie materiałów i energii	12 862 500	2 368 488
Usługi obce	48 902 428	53 228 047
Podatki i opłaty	2 288 476	1 665 429
Wynagrodzenia	794 087	175 764
Ubezpieczenia i inne świadczenia	137 376	24 987
Pozostałe koszty rodzajowe	723 743	882 071
RAZEM:	70 705 617	62 988 060
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(727 301)	-
Zmiana stanu produktów	(33 445 083)	19 484 338

17. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

W 2021 roku poniesiony nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 225 561 306 zł (2020r. 79 450 470 zł)

Na przyszły rok planowane są nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości ok 100 000 000,00 zł.

Grupa Invest TDJ Estate nie poniosła nakładów na ochronę środowiska i nie planuje ich ponieść w przyszłości.

18. Struktura środków pieniężnych do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych**18.1 Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu**

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Środki pieniężne na początek okresu	41 711 103	74 780 607
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	36 023 879	42 548 805
- środki na rachunkach powierniczych	287 198	21 365 992
- inne środki pieniężne	5 400 026	10 865 810
Inne długoterminowe aktywa finansowe*	-	-
Środki pieniężne razem na koniec okresu	131 988 332	41 711 103
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	100 182 628	36 023 879
- środki na rachunkach powierniczych	4 805 705	287 198
- inne środki pieniężne	27 000 000	5 400 026
Inne długoterminowe aktywa finansowe*	-	-
Zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	90 277 229	(33 069 504)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	22 155 206	(36 976 548)
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(238 370 486)	(73 956 532)
Środki pieniężne z działalności finansowej	306 492 509	77 863 576

18.2 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	50 843 334	105 359 801
Zmiana stanu kredytów i pożyczek	57 526 013	(30 723 360)
Zmiana stanu z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	(518 729)	-
Zmiana stanu innych zobowiązań finansowych (w tym leasingu) Wyłączenie nieopłaconych udziałów j. powiązanej	-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	(6 163 950)	(136 083 161)

19. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w skonsolidowanym bilansie

Brak umów zawartych przez jednostki powiązane nieuwzględnionych w skonsolidowanym bilansie.

20. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Dane w zł	Należności	Zobowiązania	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Zakupy dóbr i usług	Koszty finansowe
Na dzień 31.12.2021/w roku 2021 pozostałe jednostki powiązane	3 409 517	308 329 005	2 183 909	372 494	9 155 921	8 464 899
Na dzień 31.12.2020/w roku 2020 pozostałe jednostki powiązane	321 285	292 479 469	195 954	239 212	3 373 621	6 234 309

21. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Grupę Kapitałową na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

W okresie objętym sprawozdaniem nie występują transakcje ze stronami powiązanymi zawarte przez Grupę Kapitałową Invest TDJ Estate na innych warunkach niż rynkowe.

22. Zatrudnienie

	31.12.2021	31.12.2020
Pracownicy umysłowi	2	2
Razem	2	2

W skład grupy wchodzi głównie spółki deweloperskie, które zawierają umowy o zarządzanie projektem i w związku z tym nie zatrudniają bezpośrednio pracowników.

23. Wynagrodzenia oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących spółek handlowych

Wynagrodzenie Zarządu Jednostki Dominującej, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wyniosło w roku 2021 – 4 050 zł (2020 r.: 2 400,00 zł)

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej

W roku 2021 i w roku 2020 nie udzielono pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

24. Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Wynagrodzenie biegłego za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Invest TDJ Estate za rok 2021 wyniosło 33 000,00 zł (2020: 33 000,00 zł.)

25. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

26. Informacja o wspólnych przedsięwzięciach, niepodlegających konsolidacji

W roku obrotowym nie występowały wspólne przedsięwzięcia.

27. Zobowiązania warunkowe

27.1 W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługujących bankom (kredytodawcom) wobec KTW sp. z o.o. (w tym z tytułu poręczenia udzielonego za zobowiązania KTW II Sp. z o.o. wynikające z Umowy kredytów) wynikających z zawartej umowy kredytowej oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego KTW sp. z o.o.:

1) zawarła Umowę przelewu na zabezpieczenie z dnia 8 kwietnia 2021 r. Zgodnie z umową wszystkie należności w związku z zawartymi umowami, wskazanymi w treści Umowy przelewu na zabezpieczenie, zostały scedowane na rzecz banków kredytujących,

2) zawarła Umowę zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na prawach z umów rachunków bankowych z dnia 8 kwietnia 2015 r. Zgodnie z umową na wszystkich rachunkach bankowych KTW Sp. z o.o. ustanowione zostały zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe na zabezpieczenie wierzytelności banków wynikających z Umowy kredytów oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego,

3) zawarła Umowę zastawów rejestrowych na zbiorze aktywów należącym do KTW sp. z o.o. na zabezpieczenie wierzytelności banków wynikających z Umowy kredytów oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego,

4) zawarła Umowę podporządkowania oraz przelewu wierzytelności na zabezpieczenie z dnia 8 kwietnia 2021 r., której przedmiotem jest podporządkowanie wszystkich zobowiązań z tytułu umów pożyczek zobowiązaniom wynikającym z Umowy kredytów,

5) ustanowiła hipoteki umowne łączne na:

(a) nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy Al. Walentego Roździeńskiego 1A, będącą w użytkowaniu wieczystym Kredytobiorcy 1 składającej się z działek ewid. nr: 106/92 oraz 15/5, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW KA1K/00072383/5;

(b) nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Olimpijskiej (działka 7/4) oraz przy Rondzie Generała Zientka Jerzego (działka 10/4), będącą własnością Kredytobiorcy 1 składającą się z działek ewid. nr 7/4 oraz 10/4, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW KA1K/00132794/8; oraz

(c) nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Olimpijskiej, będącej własnością Kredytobiorcy 1 składającej się z działki ewid. nr: 110/3, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW KA1K/00132795/5.

6) podpisała trzy oświadczenia o poddaniu się egzekucji (po jednym dla każdego z trzech banków kredytujących) na podstawie art. 777 paragraf 1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

27.2 W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługujących bankom (kredytodawcom) wobec KTW II sp. z o.o. (w tym z tytułu poręczenia udzielonego za zobowiązania KTW Sp. z o.o. wynikające z Umowy kredytów) wynikających z zawartej umowy kredytów oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego KTW II sp. z o.o.:

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

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 R. DO 31 GRUDZIAŃ 2021 R.

- 1) zawarła Umowę przelewu na zabezpieczenie z dnia 8 kwietnia 2021 r. Zgodnie z umową wszystkie należności w związku z zawartymi umowami, wskazanymi w treści Umowy przelewu na zabezpieczenie, zostały scedowane na rzecz banków kredytujących,
- 2) zawarła Umowę zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na prawach z umów rachunków bankowych z dnia 8 kwietnia 2015 r. Zgodnie z umową na wszystkich rachunkach bankowych KTW II Sp. z o.o. ustanowione zostały zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe na zabezpieczenie wierzytelności banków wynikających z Umowy kredytów oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego,
- 3) zawarła Umowę zastawów rejestrowych na zbiorze aktywów należącym do KTW II sp. z o.o. na zabezpieczenie wierzytelności banków wynikających z Umowy kredytów oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego,
- 4) zawarła Umowę podporządkowania oraz przelewu wierzytelności na zabezpieczenie z dnia 8 kwietnia 2021 r., której przedmiotem jest podporządkowanie wszystkich zobowiązań z tytułu umów pożyczek zobowiązaniom wynikającym z Umowy kredytów,
- 5) ustanowiła hipoteki umowne na nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach w przy Al. Walentego Roździeńskiego 1, będącej w użytkowaniu wieczystym Kredytobiorcy 2 składającą się z działek ewid. nr: 15/6 oraz 106/93, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW KA1K/00144077/3
- 6) podpisała trzy oświadczenia o poddaniu się egzekucji (po jednym dla każdego z trzech banków kredytujących) na podstawie art. 777 paragraf 1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania

W grudniu 2021 roku spółka Invest TDJ Estate Sp. z o.o. nabyła nieruchomość w Katowicach przy ul. Hierowskiego. Nieruchomość jest objęta historycznymi hipotekami:

hipoteki	kwota
ING REAL ESTATE DEVELOPMENT SP. Z O.O., WARSZAWA, 011137147	17 500 000,00 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA, BOGDAN WOJDE, 61101202030	1 627 217,00 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA, ANNA AGNIESZKA CABAK DZIURÓWICZ, 75101005661	775 122,95 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA, MARIUSZ SZUMAŃSKI, 61032203313	841 387,00 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA, FOCUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GLIWICE, 240244236, 0000246104	6 021 833,72 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA, "IMS" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GLIWICE, 27762669600000	1 000 150,00 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA, KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	139 825,00 zł
HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA - MIASTO KATOWICE	46 843,20 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA - MIASTO KATOWICE	109 348,60 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA - MIASTO KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	25 410,00 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA - WARSZAWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH	19 311,99 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	20 047,20 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GLIWICACH	726 679,00 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	59 921,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	20 051,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	41 001,90 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	39 758,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	39 479,40 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	39 501,90 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	19 772,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W KATOWICACH	514 006,10 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	32 990,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	11 081,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	33 189,30 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	21 927,90 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	33 380,34 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA, "IMS" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GLIWICE, 27762669600000	2 149 618,45 zł

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

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 R. DO 31 GRUDZIAŃ 2021 R.

HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	146 060,10 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	99 002,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	49 870,20 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	143 088,90 zł
HIPOTEKA UMOWNA - WIESZOWA	15 000 000,00 zł
	47 346 880,05 zł

28. Ustanowione przez Grupę Kapitałową zabezpieczenia majątkowe

28.1 W dniu 29 stycznia 2021 r. r. spółki KTW sp. z o.o. oraz KTW II Sp. z o.o. zawarły z kredytodawcami tj. mBank S.A., Santander Bank S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego Umowę kredytów bankowych (kredyt budowlany, kredyt inwestycyjny KTW I, kredyt inwestycyjny KTW II i kredyt VAT). Na podstawie ww. umowy Spółka (KTW Sp. z o.o.) ustanowiła na swoim majątku zabezpieczenia opisane w pkt 27.1. powyżej. Natomiast, na podstawie ww. umowy spółka KTW II Sp. z o. ustanowiła na swoim majątku zabezpieczenia opisane powyżej w pkt 27.2

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

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

na czas trwania kredytu

Ponadto Invest TDJ Estate Sp. z o.o. złożył oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 5 k.p.c. w związku z ustanowieniem ww. zastawów rejestrowych na udziałach w KTW Sp. z o.o. i KTW II Sp. z o.o.

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługujących bankowi wobec KTW Sp. z o.o. oraz KTW II Sp. z o.o. wynikających z zawartej umów kredytowych, Invest TDJ Estate sp. z o.o. (dawniej Invest TDJ Estate sp. z o.o. SKA) zawarł umowy oraz podporządkował wszelkie wierzytelności pieniężne z tytułu umów pożyczek, wierzytelnościom przysługującym bankom z tytułu Umowy kredytów oraz dokonał przelewu wierzytelności z tytułu umów pożyczek na rzecz banków

29. Połączenia jednostek

W roku obrotowym nie wystąpiło połączenie spółek.

30. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

Do dnia podpisania sprawozdania finansowego zakupiono nieruchomości w Stalowej Woli.

Dnia 15.02.2022 r. w KRS dokonano wpisu podwyższenia kapitału zakładowego KTW II sp. z o.o. o kwotę
Wszystkie nowe udziały objęła spółka TDJ SA.

Dnia 24 lutego 2022 r. Rosja zaatakowała Ukrainę. Na obecną chwilę trudno ocenić wpływ tego zdarzenia na kraj oraz na losy Spółki. Szacuje się, że wojna na Ukrainie może wywołać w Polsce skutki gospodarcze związane ze wzrostem cen, stóp procentowych oraz spowolnieniem PKB, co może się przełożyć na wyhamowanie popytu na rynku mieszkań, a tym samym wstrzymać realizację inwestycji lub je mocno ograniczyć.

Kierownictwo będzie monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki. Z uwagi na fakt, iż nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę, zostanie on uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za rok 2022.

Dnia 10.03.2022 r. w KRS dokonano wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki KTW sp. z o.o. o kwotę 13 957 500,00 zł. Wszystkie nowe udziały objęła spółka TDJ SA.

Dnia 23 marca 2022 r. zarejestrowano w KRS podwyższenie kapitału zakładowego spółki Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Dnia 7 kwietnia 2022 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwałę nr 366/2022 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii A spółki Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Dnia 5 maja 2022 r. spółka Invest TDJ Estate sp. z o.o. sprzedała nieruchomość w Gorzyczkach za cenę 13 958 932,98 zł.

31. Działalność zaniechana

W roku obrotowym nie wystąpiła działalność zaniechana.

32. Kursy walut przyjęte do wyceny na dzień bilansowy

1 EUR 4,5994 PLN

33. Informacja o incydentalnych przychodach / kosztach o nadzwyczajnej wartości

Nie dotyczy.

34. Zagrożenie dla kontynuacji działalności Jednostki Dominującej

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności Jednostki Dominującej i jednostek zależnych.