

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2.

Rzeczowe aktywa trwale

2.1

Zmiana stanu środków trwałych

Rok 2023

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwale	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	1 116 291,45	0,00	1 116 291,45
a)	Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

	– nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	1 116 291,45	0,00	1 116 291,45
3.	Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	0,00	389 035,01	0,00	389 035,01
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	389 035,01	0,00	389 035,01
5.	Aktualizacja wartości środków trwałych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	727 256,44	0,00	727 256,44
	Zwiększenie/zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Aktualizacja wartości środków trwałych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	727 256,44	0,00	727 256,44
7.	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rok 2022

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwale	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	488 877,13	0,00	488 877,13
a)	Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	627 414,32	0,00	627 414,32
	– nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	627 414,32	0,00	627 414,32
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	1 116 291,45	0,00	1 116 291,45

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

3.	Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	0,00	228 194,02	0,00	228 194,02
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	160 840,99		160 840,99
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	389 035,01	0,00	389 035,01
5.	Aktualizacja wartości środków trwałych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zwiększenie/zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	727 256,44	0,00	727 256,44
6.	Aktualizacja wartości środków trwałych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	727 256,44	0,00	727 256,44
7.	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	260 683,11	0,00	260 683,11
8.	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2.2 Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł 0,00 (w 2022 roku: 0,00 zł)

2.3

Środki trwałe nieamortyzowane lub nieumarzane.

Pojazdy używane w jednostce na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazane w środkach trwałych. Spółka nie posiada środków trwałych nieamortyzowanych lub nieumarzanych.

W roku obrotowym nie dokonano nieplanowych odpisów amortyzacyjnych.

3. Inwestycje krótkoterminowe

Lp.	Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2023	31.12.2022
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
-	- udziały lub akcje	0,00	0,00
-	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
2.	Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	- udziały lub akcje	0,00	0,00
-	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
3.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 961,79	66 690,94

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

-	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	16 961,79	66 145,94
-	- inne środki pieniężne	0,00	545,00
-	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00

Na dzień 31.12.2023 Spółka dokonała odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek w wysokości 9.892.426,97 zł. Na dzień 31.12.2023 wartość bilansowa udzielonych pożyczek wynosi 0,00 zł

4. Należności krótkoterminowe

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

	31.12.2023	31.12.2022
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	0,00	73 759,17
Powyżej 12 miesięcy	-	-
Stan należności brutto	0,00	73 759,17
Odpis aktualizujący wartość należności	0,00	73 759,17
Stan należności netto	0,00	0,00

5. Odpisy aktualizujące należności

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1.	Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	1 110 186,37	4 049 831,59	0,00	5 160 017,96
a.	należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	należności z tytułu dostaw i usług	591 840,51	-23 524,31	0,00	568 316,20
c.	należności pozostałe	518 345,86	4 073 355,90	0,00	4 591 701,76
d.	należności dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	2 280 297,77	6 443 196,82	0,00	8 723 494,59
a.	należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	należności z tytułu dostaw i usług	73 759,17	0,00	0,00	73 759,17
c.	należności pozostałe	2 206 538,60	6 443 196,82	0,00	8 649 735,42
d.	należności dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Razem	3 390 484,14	10 493 028,41	0,00	13 883 512,55

6. Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
Środki pieniężne na rachunku VAT	20 717,74	25 165,05	28 877,74	17 005,05

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

7. Zobowiązania długoterminowe

Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wg okresu spłaty przewidywanym w umowie

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na koniec okresu	Wymagalne do roku (w 2024 r.)	Wymagalne w latach 2025-2026	Wymagalne w latach 2027-2028	Wymagalne powyżej 5 lat (po 2028 r.)
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	797 546,65	0,00	797 546,65	0,00	0,00
-	kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne	797 546,65	0,00	797 546,65	0,00	0,00
3.	Zobowiązania długoterminowe ogółem	797 546,65	0,00	797 546,65	0,00	0,00

8. Czynne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Odpis	Wartość na koniec okresu
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	-	-	0,00
	0,00	-	-	0,00

9. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 155 099 941,03 zł, w tym dla podmiotów powiązanych 8 563 331,52, pożyczki 113 211 205,02 zł, obligacje 20 343 032,84 zł, inne zobowiązania finansowe 9 600 405,94 zł, publicznoprawne 1 310 754,46 zł oraz zobowiązania handlowe w kwocie 1 986 067,99 zł i zostały wykazane na dzień 31.12.2023 roku w kwocie wymagającej zapłaty.

10. Czynne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Odpis	Wartość na koniec okresu
Roboty dodatkowe nie objęte umową GW	0,00	0,00	0,00	0,00
Provizje od zaciągniętych pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00
Ubezpieczenia	0,00	0,00	0,00	0,00

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Lp.	Data umowy	Zastawnik	Spółka	Przedmiot zastawu	Wartość nominalna przedmiotu zastawu	Maksymalna suma zabezpieczenia	Data zobowiązania zastawu	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Postanowienie o wpisie do rejestru
1	02.03.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Dobrepole Sp. z o.o.	100 udziałów	5 000,00 zł	2 000 000,00 zł	01.09.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	
2	03.03.2021	Osoba prawna niepowiązana	PHI Investments Sp. z o.o.	95 udziałów	9 500,00 zł	4 000 000,00 zł		Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	15.04.2021
3	13.05.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Prefa Development Sp. z o.o.	95 udziałów	9 500,00 zł	2 400 000,00 zł	22.02.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	23.08.2021
4	26.05.2021	Osoba prawna niepowiązana	PHI Building Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł	26.05.2021	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	04.08.2021
5	16.08.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Osiedle Między Jeziarami Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	4 714 430,64 zł	16.08.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Osiedle Między Jeziarami Sp. z o.o.	31.01.2022
6	01.09.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Osiedle Komomiki Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	2 400 000,00 zł	01.09.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	01.09.2022
7	03.09.2021	Osoba prawna niepowiązana	Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł	26.05.2021, aneksy: 2.06.2021, 1.09.2021	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	
8	28.10.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Inwestycje Mieszaniowe Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	15 000 000,00 zł	28.10.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	15.11.2021
9	13.12.2021	Osoba prawna niepowiązana	Apartamenty nad Wartą Etap III Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł	26.05.2021, Aneksy: 2 czerwca, 3 września, 13 grudnia 2021	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	
10	22.12.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Osada za Lasem 3 Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	2 250 000,00 zł	5.02.2020r.	Osoba fizyczna niepowiązana	PHI Nieruchomości Sp. z o.o.	06.04.2022
11	31.01.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	50 udziałów	2 500,00 zł	8 000 000,00 zł	31.01.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	25.04.2022
12	31.01.2022	Osoba prawna niepowiązana	Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	45 udziałów	2 350,00 zł	6 000 000,00 zł	31.01.2022	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	12.04.2022
13	02.02.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	2 790 388,35 zł	02.02.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Polski Holding Inwestycyjny S.A.	10.03.2022
14	26.05.2022	Osoba prawna niepowiązana	Osada za Lasem 4 Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	2 400 000,00 zł	26.05.2022	Osoba prawna niepowiązana	Prefa Group S.A.	
15	21.06.2022	Osoba prawna niepowiązana	Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	6 000 000,00 zł		Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	
16	26.08.2022	Osoba prawna niepowiązana	Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o.	1250 udziałów	125 000,00 zł	15 198 850,80 zł	26.08.2022	Osoba prawna niepowiązana	Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o.	
17	28.09.2022	Osoba prawna niepowiązana	Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł		Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	
18	15.11.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Osiedle Plewianka 2 Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	1 147 627,76 zł	15.11.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Prefa Group S.A.	10.02.2023

16. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Lp.	Poręczyciel / Poddający się egzekucji	Pożyczkodawca / Wierzytel	Pożyczkobiorca / Dłużnik	Data umowy pożyczki / powstania stosunku zobowiązaniowego	Kwota udzielonej pożyczki / wierzytelności	Maksymalna suma zabezpieczenia	Data udzielenia zabezpieczenia
1.	Prefa Group S.A.	IBI Holding Trust Sp. z o.o.	Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o.	26.08.2022	€ 1 670 454,55	€ 3 751 314,60	26.08.2022
2.	Prefa Group S.A.	Osoba fizyczna prowadząca DG	Jakub Suchanek	29.09.2021	2 250 000,00 zł	2 375 569,00 zł	12.09.2022
3.	Prefa Group S.A.	Osoba fizyczna prowadząca DG	Jakub Suchanek	29.09.2021	2 250 000,00 zł	2 375 569,00 zł	12.09.2022
4.	Prefa Group S.A.	Franco Sp. z o.o.	Osiedle Plewianka 2 Sp. z o.o.	15.10.2021	1 845 000,00 zł	1 510 000,00 zł	30.12.2022
5.	Prefa Group S.A.	P.W.N. Budownictwo Sp. z o.o.	Prefa Construction Sp. z o.o.	09.12.2021	28 500 348,45 zł	22 100 000,00 zł	06.10.2022

17. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży towarów i usług

Struktura rzeczowa wg rodzajów działalności

	31.12.2023	31.12.2022
Przychody ze sprzedaży usług	0,00	690 631,34
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	2 987,97	3 709 000,00
	2 987,97	4 399 631,34

Struktura terytorialna

	31.12.2023	31.12.2022
Przychody ze sprzedaży krajowej	2 987,97	4 399 631,34
Przychody ze sprzedaży eksportowej	-	-
	2 987,97	4 399 631,34

18. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

	31.12.2023	31.12.2022
A. Zysk brutto	-26 108 469,42	-133 646 054,69
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	5 333 955,58
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat przyszłych, w tym:	0,00	651 718,37
E. Koszty niestanowiące uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych, w tym:	21 093 633,82	135 018 639,00
F. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	78 683,18
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	12 633,42

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00
J. Dochód do opodatkowania	-5 152 827,17	-3 243 603,14
K. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-5 152 827,00	-3 243 603,00
L. Podatek dochodowy	0,00	0,00

19. Kapitał własny

19.1 Struktura własności kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 5.000.000 akcji wszystkich emisji. Wartość nominalna każdej akcji wynosi 0,10 zł. Wszystkie akcje nie są uprzywilejowane

Akcjonariusz	Ilość akcji	Wartość nominalna akcji	Udział %
Projbud Deweloper sp. z	3 919 000	391 900,00	78,38%
Jakub Suchanek	1 001 179	100 117,90	20,02%
Pozostali	79 821	7 982,10	1,60%
	5 000 000	500 000,00	100,00%

20. Informacja o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny

Spółka nie dokonała korekt z tytułu błędów w latach ubiegłych.

21. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Spółka nie zawierała umów nieuwzględnionych w bilansie mogących ją narazić w przyszłości na znaczące ryzyko i poniesienie strat bądź przysporzyć korzyści.

22. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Spółka nie zawierała transakcji na innych warunkach niż rynkowe.

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

23. Informacja o wynagrodzeniach wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym osoby wchodzące w skład organów zarządzających nie otrzymywały wynagrodzenia.

24. Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym osoby wchodzące w skład organów zarządzających nie otrzymały pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

25. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Należne wynagrodzenie dla biegłego rewidenta z zawartej umowy na obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy wynosi 75 000,00 zł netto

26. Zatrudnienie

	31.12.2023	31.12.2022
Pracownicy umysłowi	4	14
Pracownicy na stanowiskach produkcyjnych	-	-
	4	14

27. Transakcje z podmiotami powiązanymi

27.1. Informacja o pożyczkach udzielonych

Wartość nominalna krótkoterminowych pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym wraz z naliczonymi na 31 grudnia 2023 roku odsetkami wynosiła 106.895.599,97 zł. W związku z sytuacją finansową pożyczkobiorców oraz opisanymi w innych częściach tego sprawozdania finansowego ryzykami związanymi z kontynuacją działalności i sprawowaniem kontroli nad jednostkami z grupy kapitałowej, aktywa te zostały objęte odpisem aktualizującym w wysokości 100% wartości udzielonych pożyczek wraz z należnymi odsetkami. Odpisu dokonano w roku zakończonym 31 grudnia 2022 rok oraz zwiększono go w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2023 roku w odniesieniu do aktywów i odsetek rozpoznanych w tym roku obrotowym.

27.2. Informacja o pożyczkach otrzymanych

Nazwa podmiotu	Saldo na dzień bilansowy 31.12.2023
Osada za Lasem sp. z o.o.	195 541,68
PHI Investments sp. z o.o.	470 940,00

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

PHI Development sp. z o.o.	3 181 497,73
Apartamenty Sołacz sp. z o.o.	7 500,00
Osada za Lasem 4 sp. z o.o.	8 643,20
Osada Za Lasem 3 Sp. z o.o.	34 800,00
Apartamenty Nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	2 289 200,00
PHI Lex Sp. z o.o.	24 218,68
Prefa-Bud Sp. z o.o. s.kom.	16 500,00
SUMA	6 228 841,29

28. Propozycja co do pokrycia zysku/straty za rok obrotowy

Zarząd Spółki proponuje pokryć stratę z zysków lat przyszłych.

29. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Prefa Group S.A. jest jednostką dominującą w rozumieniu ustawy o rachunkowości wobec części jednostek, w których posiada udziały lub wobec których wywierała wpływ poprzez powiązania właścicielskie, finansowe lub organizacyjne. Co do zasady jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące dane jednostki dominującej i jednostek zależnych.

Zarząd odstąpił od sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego już za rok 2022 i decyzję tą podtrzymuje także dla roku 2023 z uwagi na wyjątkowe okoliczności ograniczające możliwość objęcia jednostek powiązanych konsolidacją w sposób rzetelny i wiarygodny. Okoliczności te obejmują w szczególności ograniczenia w sprawowaniu bieżącej kontroli nad częścią jednostek powiązanych, brak dostępu do pełnej i aktualnej dokumentacji księgowej, korporacyjnej i projektowej, wskazywane przez Zarząd zajęcie lub niedostępność części dokumentacji, opóźnienia w prowadzeniu i odtwarzaniu ksiąg rachunkowych oraz brak możliwości uzyskania w terminie danych niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego bez poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów i bez istotnego ryzyka zniekształcenia danych skonsolidowanych.

W ocenie Zarządu, przy istniejących ograniczeniach sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego mogłoby wprowadzać użytkowników w błąd, ponieważ konsolidacja wymagałaby przyjęcia szeregu założeń dotyczących wartości aktywów, zobowiązań, wyniku i transakcji wewnątrzgrupowych, których Spółka nie była w stanie wiarygodnie zweryfikować. Zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o rachunkowości jednostkę zależną można wyłączyć z konsolidacji, jeżeli występują długotrwałe ograniczenia w sprawowaniu kontroli nad jednostką albo informacje niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie mogą zostać uzyskane bez poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów lub bez zbędnej zwłoki. W odniesieniu do jednostek nieistotnych indywidualnie i łącznie zastosowanie może mieć także art. 58 ustawy o rachunkowości. W konsekwencji, jeżeli wszystkie jednostki zależne podlegały wyłączeniu z konsolidacji na podstawie art. 57 lub art. 58 ustawy o rachunkowości, Zarząd przyjął, że spełnione są przesłanki odstąpienia od sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie art. 56 ust. 3 ustawy o rachunkowości. Zarząd będzie kontynuował działania zmierzające do odzyskania dostępu do dokumentacji i kontroli nad informacją finansową jednostek powiązanych. Po ustaniu przyczyn wyłączenia z konsolidacji Zarząd dokona ponownej oceny obowiązku sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Odstąpienie od sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie oznacza, że Spółka rezygnuje z dochodzenia praw wynikających z udziałów, pożyczek i innych roszczeń wobec jednostek powiązanych. W jednostkowym sprawozdaniu finansowym aktywa związane z jednostkami powiązanymi zostały wycenione zgodnie z zasadą ostrożności, co opisano w nocie dotyczącej odpisów aktualizujących.

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

30. Istotna niepewność dotycząca kontynuacji działalności

30.1. Opis czynników powodujących istotną niepewność.

Sprawozdanie finansowe za rok 2023 zostało sporządzone ze znacznym opóźnieniem, w czerwcu 2026 r. Opóźnienie w sporządzaniu i publikacji raportów okresowych, jak również formalne działania rynku NewConnect dotyczące wykluczenia akcji Spółki z obrotu, ograniczają dostęp Spółki do rynku kapitałowego, zwiększają ryzyko reputacyjne i utrudniają pozyskiwanie finansowania.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka wykazuje ujemny kapitał własny w wysokości -156 038 176,89 zł, stratę netto za rok obrotowy w wysokości -26 246 460,99 zł oraz zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w wysokości 156 138 090,68 zł. Stan środków pieniężnych wynosi 16 961,79 zł. Struktura bilansu wskazuje na istotny niedobór kapitału obrotowego i na zależność dalszego funkcjonowania od porozumień z wierzycielami oraz dalszego finansowania zewnętrznego.

Roboczy spis wierzytelności sporządzony na dzień 28 lutego 2025 r. wskazuje na zobowiązania/wierzytelności zgłoszone wobec Spółki w łącznej wysokości ok. 163 081 954,86 zł po przeliczeniu części wyrażonej w EUR. Kwota ta stanowi informację po dniu bilansowym i wskazuje na skalę ryzyka płynnościowego oraz ryzyka roszeń wierzycieli, wymagającą odrębnego uzgodnienia z księgami rachunkowymi na dzień 31 grudnia 2023 r. i na dzień sporządzenia sprawozdania.

Spółka i grupa kapitałowa funkcjonowały w modelu opartym na finansowaniu przedsięwzięć deweloperskich, pożyczkach, emisji obligacji oraz realizacji usług przez podmioty powiązane. Ograniczenia w dostępie do finansowania bankowego, finansowania deweloperskiego, finansowania prywatnego oraz rachunków powierniczych wpłynęły na możliwość prowadzenia projektów, generowania przychodów oraz refinansowania nakładów poniesionych na projekty.

Spółka ma istotne ekspozycje wobec jednostek powiązanych, obejmujące udziały, pożyczki, odsetki i rozrachunki. Z uwagi na ograniczenia w dostępie do dokumentacji, ograniczenia w sprawowaniu bieżącej kontroli nad częścią jednostek powiązanych, w tym według informacji Zarządu zajęcie lub niedostępność części dokumentacji w związku z czynnościami organów ścigania, a także ze względu na problemy płynnościowe i operacyjne podmiotów z grupy, wiarygodne oszacowanie wartości odzyskiwalnej tych aktywów było obarczone istotną niepewnością.

Kolejnym czynnikiem ryzyka była utrata części zasobów kadrowych i kompetencyjnych oraz konieczność odtworzenia dokumentacji księgowej i korporacyjnej. Ograniczało to możliwość bieżącego monitorowania projektów i spółek zależnych, a także utrudniało sporządzenie sprawozdań finansowych w terminach ustawowych.

30.2. Stan faktyczny i działania podjęte w celu ograniczenia ryzyka

- ograniczenie kosztów bieżącego funkcjonowania Spółki do niezbędnego minimum, z zachowaniem minimalnej zdolności organizacyjnej do prowadzenia spraw korporacyjnych, księgowych, prawnych i wierzycielskich;
- pozyskiwanie finansowania od inwestorów zewnętrznych w kwotach umożliwiających bieżące funkcjonowanie Spółki, w tym pokrywanie niezbędnych kosztów administracyjnych, księgowych, prawnych i sprawozdawczych;
- działania mające na celu odtworzenie i zabezpieczenie dokumentacji księgowej, korporacyjnej i projektowej, w tym dokumentacji elektronicznej oraz zasobów niezbędnych do dalszej obsługi projektów i postępowań;
- podjęcie współpracy z podmiotami odpowiedzialnymi za odtworzenie zaległej dokumentacji księgowej i sporządzenie zaległych sprawozdań finansowych;

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

- analiza wartości odzyskiwalnej aktywów i ujęcie odpisów aktualizujących zgodnie z zasadą ostrożności, w szczególności w odniesieniu do udziałów, pożyczek, odsetek, rozrachunków z jednostkami powiązаныmi oraz aktywów, których możliwość generowania korzyści ekonomicznych nie mogła zostać wiarygodnie potwierdzona;
- działania wobec wierzycieli, w tym próby uporządkowania harmonogramu spłat, redukcji ryzyka egzekucji i uzyskania czasu niezbędnego do wypracowania scenariusza kontynuacji działalności;
- działania zmierzające do odzyskania kontroli nad dokumentacją i informacją finansową jednostek powiązanych, a po ustaniu przesłanek niepewności — do aktualizacji wycen i ewentualnego odwrócenia odpisów aktualizujących;
- analiza możliwości realizacji przedsięwzięć deweloperskich we współpracy z podmiotami posiadającymi bieżący dostęp do produktów bankowych i rachunków powierniczych.

30.3. Oszacowanie wpływu ewentualnych korekt przy braku założenia kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, dlatego aktywa i zobowiązania wyceniono według zasad właściwych dla jednostki kontynuującej działalność, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących i rezerw wymaganych zasadą ostrożności. Gdyby założenie kontynuacji działalności nie było zasadne, Spółka byłaby zobowiązana do wyceny aktywów po cenach sprzedaży netto możliwych do uzyskania, nie wyższych od cen nabycia albo kosztów wytworzenia pomniejszonych o dotychczasowe odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także do utworzenia rezerw na przewidywane dodatkowe koszty i straty spowodowane zaniechaniem lub utratą zdolności do kontynuacji działalności.

W sprawozdaniu finansowym za 2023 r. Spółka ujęła już znaczące korekty ostrożnościowe, w szczególności koszty aktualizacji wartości aktywów finansowych w wysokości 9 494 926,97 zł oraz koszty aktualizacji wartości aktywów niefinansowych w wysokości 11 487 714,04 zł. Po tych korektach aktywa ogółem na dzień 31 grudnia 2023 r. wynoszą 99 913,79 zł, a kapitał własny jest ujemny i wynosi -156 038 176,89 zł.

Zarząd nie jest obecnie w stanie wiarygodnie oszacować pełnej kwoty dodatkowych korekt, które byłyby wymagane przy sporządzeniu sprawozdania finansowego bez założenia kontynuacji działalności. Wynika to przede wszystkim z braku wiarygodnych danych o wartości sprzedaży netto części aktywów, niepewności co do skutków prawnych i ekonomicznych roszczeń wierzycieli, możliwych kosztów postępowań, potencjalnych kar umownych, odsetek, kosztów egzekucyjnych oraz ewentualnych zobowiązań warunkowych.

W ocenie zarządu dodatkowe korekty nie byłyby istotne, ponieważ spółka ograniczyła zatrudnienie i skalę działalności, a co za tym idzie nie ponosiłaby istotnych kosztów odpraw lub PDO, a wszystkie istotne aktywa zostały, zgodnie z zasadą ostrożności, już objęte 100% odpisem, a wszelkie dodatkowe roszczenia wierzycieli zostały zgłoszone w toku prowadzonych pomiędzy datą bilansową, a datą sporządzenia sprawozdań postępowań sądowych.

Obszar	Zdarzenia występujące w SF 2023	Potencjalny dodatkowy wpływ przy braku kontynuacji
Aktywa finansowe i udziały/pożyczki	Ujęto odpisy finansowe 9 494 926,97 zł; wartości bilansowe aktywów finansowych w bilansie po odpisach — 0,00 zł poza środkami pieniężnymi	Możliwe dodatkowe skutki zależą od odzyskania kontroli, dokumentacji i oszacowania wartości odzyskiwalnej; na dzień sporządzenia SF brak wiarygodnego oszacowania. Ponieważ do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego aktywa nie wygenerowały środków pieniężnych dla Spółki, objęto je 100% odpisem, ewentualna korekta mogłaby tylko podwyższyć wartość aktywów.
Aktywa niefinansowe	ujęto odpisy niefinansowe 11.487.714,04 zł	Ewentualne dalsze korekty zależą od cen sprzedaży netto i kosztów zbycia; w bilansie aktywa trwałe wynoszą 0,00 zł. Ponieważ do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego aktywa nie wygenerowały środków pieniężnych dla Spółki, objęto je 100% odpisem, ewentualna korekta mogłaby tylko podwyższyć wartość aktywów.

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zobowiązania finansowe i handlowe	zobowiązania i rezerwy razem 156.138.090,68 zł	Przy braku kontynuacji możliwe byłoby przyspieszenie wymagalności, dodatkowe odsetki, koszty egzekucyjne i koszty prawne; pełna kwota nie jest wiarygodnie oszacowana. Wpływ ten nie może jednak przewyższać kwoty możliwej do uzyskania z opisanego powyżej majątku Spółki.
Zobowiązania warunkowe, poręczenia, spory	wymagają odrębnego uzgodnienia z dokumentacją prawną i spisem wierzytelności	Potencjalne rezerwy zależą od prawdopodobieństwa wpływu środków i możliwości wiarygodnej wyceny w momencie zatwierdzenia ostatecznego sposobu restrukturyzacji prawnej, finansowej i organizacyjnej.

31. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Po 31.12.2023 roku Spółka Prefa Group S.A. kontynuowała prowadzoną działalność gospodarczą. Poniżej przedstawione zostały znaczące zdarzenia mające wpływ na sytuację majątkową i finansową Spółki:

- w dniu 14 lutego 2025 roku Spółka złożyła do właściwego sądu restrukturyzacyjnego wnioski o otwarcie Przyspieszonego Postępowania Układowego na podstawie art. 227 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.

Decyzja o złożeniu wniosku jest podyktowana koniecznością przeprowadzenia działań mających na celu poprawę sytuacji finansowej Spółki oraz umożliwienie kontynuacji działalności operacyjnej w warunkach ograniczonego zadłużenia. Procedura restrukturyzacyjna została rozpoczęta w celu osiągnięcia porozumienia z wierzycielami w zakresie spłaty zobowiązań i zapewnienie dalszego funkcjonowania Spółki.

- w dniu 1 marca 2025 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, XI Wydział Gospodarczy, postanowił otworzyć postępowanie sanacyjne Spółki Prefa Group SA oraz powołać zarządcę, którego funkcję pełnił Łukasz Filip Grenda, numer licencji 152.

Postępowanie zostało wszczęte na wniosek wierzyciela, a jego celem było wypracowanie harmonogramu spłaty zobowiązań, w terminie i wartościach akceptowalnych dla wierzycieli oraz możliwych do zrealizowania przez spółkę.

Postępowanie napotkało na trudności związane z brakiem sporządzonych sprawozdań finansowych od roku 2022 dla większości podmiotów, co wynikało z braku porozumienia z biurem rachunkowym, które prowadziło księgi spółki w roku 2022, w przedmiocie sporządzenia sprawozdań finansowych. Dodatkowo, w prowadzenie spółki Prefa Group SA na listę ostrzeżeń publicznych w 2023 roku, znacząco ograniczyło możliwości działania na poziomie spółek celowych, wskutek czego mimo posiadanych aktywów w postaci nieruchomości, spółki nie generowały przychodu ze sprzedaży lokali, ponieważ nie uzyskały możliwości założenia rachunków powierniczych. Brak możliwości uzyskania przychodu implikował dalsze trudności w odtworzeniu księgowości, wskutek czego Zarządca spółki nie mógł podejmować decyzji w przedmiocie rozporządzania aktywami spółek, nie mając danych finansowych. To z kolei uniemożliwiło spłatę zobowiązań przez spółki celowe na rzecz spółek operacyjnych oraz udzielających finansowania w ramach kapitału dłużnego, a w konsekwencji przyczyniło się do impasu finansowego całej grupy. Wskutek opisanego ciągu przyczynowo – skutkowego, spółka nie posiadała również zasobów finansowych na opłacenie postępowania sanacyjnego, wskutek czego Zarządca złożył wniosek o umorzenie postępowania.

Istotne pozostaje, że spółka zachowała ciągłość administracyjną i formalną na poziomie możliwym do zapewnienia przy znacząco ograniczonych zasobach kadrowych i finansowych.

Powstałe zobowiązania wobec prywatnych wierzycieli spowodowały jednocześnie wszczęcie postępowania prokuratorskiego wobec zarządu, co przyczyniło się do podjęcia dokumentów księgowych i operacyjnych przez organy ścigania. Mimo tego, spółka korzystając z dotychczas zaewidencjonowanych dokumentów ujętych w zapisach księgowych oraz dokumentów w formie elektronicznej, uzyskała możliwość wykonania sprawozdań finansowych na poziomie jednostkowym. Wykonanie sprawozdań finansowych spółek zależnych nie było na

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

tym etapie możliwe, z powodu utraty dokumentów, które zostały podjęte celem przekazania do biegłego w zakresie rachunkowości, w związku z toczącym się postępowaniem.

Postępowanie sanacyjne zostało umorzone prawomocnie w dniu 27.06.2026 roku, zgodnie z wnioskiem złożonym przez Zarządcę i popartym przez Zarząd Spółki.

- Umorzenie postępowania z zawiadomienia uKNF

Postępowanie z zawiadomienia uKNF zostało prawomocnie umorzone przez Prokuraturę w 2025 roku, natomiast w 2026 roku informacja o umorzeniu postępowania została umieszczona na stronie KNF. Umieszczenie informacji na stronie uKNF w przedmiocie umorzenia postępowania przez prokuraturę, zlikwidowało główną przesłankę uniemożliwiającą funkcjonowania Spółki w środowisku finansowym oraz przywróciło możliwość korzystania z podstawowych narzędzi bankowych

- 11 lutego 2025 roku - Restrukturyzacja grupy Prefa Group S.A. - Zawieszenie działalności spółek celowych w ramach optymalizacji struktury i poprawy płynności finansowej w wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących efektywności funkcjonowania grupy kapitałowej, podjęta została decyzja o zawieszeniu działalności 20 spółek celowych, w tym:

WWF Filtry sp. z o.o.

PHI Development sp. z o.o.

PHI Building sp. z o.o. spółka komandytowa

PHI Building sp. z o.o.

PREFA-BUD sp. z o.o. spółka komandytowa

PREFA-STUDIO sp. z o.o.

PREFA-BUD sp. z o.o.

PREFA-STUDIO sp. z o.o.

Polska Grupa Projektowo-Budowlana sp. z o.o.

Prefa Development sp. z o.o.

WADIUM sp. z o.o.

Stacja Luboń sp. z o.o.

Prefa Group Nieruchomości sp. z o.o.

Osada za Lasem sp. z o.o.

Mieszkania w Komornikach sp. z o.o.

Krzywa Góra sp. z o.o.

Nowa Dąbrowa sp. z o.o.

Apartamenty Sołacz sp. z o.o.

DEBT 360 sp. z o.o.

LOAN 360 sp. z o.o.

Park Developer sp. z o.o.

Dobropole sp. z o.o.

Zawieszone spółki nie prowadziły znaczącej działalności operacyjnej i generowały koszty, co negatywnie wpływało na bieżące wyniki finansowe grupy. W wyniku przeprowadzonych analiz Zarząd uznał, że podjęcie takich działań jest najkorzystniejszym rozwiązaniem z punktu widzenia optymalizacji funkcjonowania Prefa Group S.A.

32. Potencjalne ryzyko związane z naruszeniem kowenantów obligacji Prefa Group S.A. seria G

Prefa Group S.A. w ramach współpracy wewnątrz grupy kapitałowej udzieliła pożyczki podmiotom, które mogą być uznane za niepowiązane - PHI Building sp. z o.o. oraz Mikroapartamenty Luboń sp. z o.o., jednakże Emitent pełni w nich kluczową rolę w strukturze oraz zajmuje się realizacją aspektów związanych z bieżącą obsługą operacyjną.

Emitent podtrzymuje plan odkupu udziałów pozostałych wspólników spółki PHI Building sp. z o.o. oraz Mikroapartamenty Luboń sp. z o.o., aby stać się jedynym ich udziałowcem.

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

33. Realizacja postanowień układowych PHI Building sp. z o.o. oraz Mikroapartamenty Luboń sp. z o.o.

Spółki PHI Building Sp. z o.o. a Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o. nadal znajdują się w procesie realizacji układu, przy czym z uwagi na problemy finansowe Spółek wywołane przede wszystkim trudnościami na rynku nieruchomości w Polsce, w grudniu 2022 roku Spółki złożyły wnioski o otwarcie postępowań o zmianę układu.

Postanowieniem z dnia 19 maja 2023 r. Sąd Restrukturyzacyjny w Poznaniu otworzył postępowanie o zmianę układu wobec Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o., a postanowieniem z dnia 16 czerwca 2023 r. wobec PHI Building Sp. z o.o. Spółka Prefa Group S.A. w dalszym ciągu wspiera i nadzoruje ww. Spółki w prowadzonej przez nie działalności gospodarczej oraz czynnościach zmierzających do wznowienia wykonywania układów zawartych z wierzycielami.

34. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Dane sprawozdania za rok ubiegły są porównywalne z wykazanymi za rok sprawozdawczy

35. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki:

Firma	Przedmiot działalności	Udział spółki dominującej w kapitale zakładowym i liczbie głosów	Cena nabycia udziałów	Odpis aktualizujący	wartość bilansowa na 31.12.2022	Ujęcie w skonsolidowanych danych finansowych
Prefa-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Produkcja wyrobów budowlanych z betonu	100,00%	5 000,00	5 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa-Bud Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Poznaniu	Produkcja wyrobów budowlanych z betonu	Spółka zależna od Prefa Group S.A., Prefa-Bud sp. z o.o. posiada 2,00% udziału w zyskach				Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa-Studio Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania	100,00%	5 000,00	5 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa-Studio Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Poznaniu	Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania	Spółka zależna od Prefa Group S.A. Prefa-Studio sp. z o.o. posiada 2,00% udziału w zyskach				Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z	Realizacja projektów budowlanych związanych ze	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

o.o. z siedzibą w Poznaniu	wznoszeniem budynków					ustawy o rachunkowości.
						Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym
PHI Building Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	33,00%	1 320 000,00	1 320 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
PHI Building Sp. z o.o. Sp.k. siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	Spółka zależna od Prefa Group S.A., PHI Building sp. z o.o. posiada 2,00% udziału w zyskach				Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Dobrepole Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	50,00%	5 000,00	5 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości. Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym
Prefa Development Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	9 500,00	9 500,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	9 500,00	9 500,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osada Za Lasem 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Stacja Luboń Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	9 500,00	9 500,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa Group Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	95,00%	9 500,00	9 500,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
PHI Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	9 500,00	9 500,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
PHI Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	9 500,00	9 500,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości. Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Osada Za Lasem 3 Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Gościńska Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osiedle Między Jeziorami Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osiedle Komorniki Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osiedle Plewianka Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	90,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Apartamenty nad Wartą etap II Sp. z o. o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100,00%	3 300,00	3 300,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Mieszkania w Komornikach Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osada za Lasem Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Apartamenty nad Wartą Etap III Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	33,00%	3 300,00	3 300,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym
Sołacz City Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Apartamenty Sołacz Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osiedle Plewianka II Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nowa Dąbrowa Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Krzywa Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osada za Lasem 5 sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osada za Lasem 6 sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
WWF Filtry sp. z o.o. z siedzibą w Kobylej Górze	Produkcja filtrów m.in. w branży budowlanej	100%	50 000,00	50 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Wolne Tory sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym
Park Developer sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100,00%	5 000,00	5 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	50,00% na początku okresu 0% na końcu okresu	350 000,00	350 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości. Nastąpiło przejęcie udziałów przez wierzyciela w trakcie okresu objętego niniejszym sprawozdaniem

36. Odpisanie udziałów, pożyczek i innych aktywów związanych z jednostkami powiązanymi

Na 31 grudnia 2023 r. Spółka dokonała oceny przesłanek utraty wartości aktywów finansowych i rozrachunków związanych z jednostkami powiązanymi, obejmujących w szczególności udziały i akcje, pożyczki, naliczone odsetki oraz pozostałe rozrachunki. Ocena została dokonana z uwzględnieniem zasady ostrożności, dostępnych informacji o sytuacji finansowej i operacyjnej jednostek powiązanych, ograniczeń w sprawowaniu bieżącej

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

kontroli nad częścią tych jednostek oraz ograniczeń w dostępie do pełnej i aktualnej dokumentacji księgowej, korporacyjnej i projektowej, a przede wszystkim braku rzeczywistych przepływów pieniężnych uzyskanych od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.

Istotnymi przesłankami dokonania odpisów były: ograniczenie możliwości finansowania projektów deweloperskich przez jednostki z grupy, ograniczony dostęp do rachunków powierniczych i finansowania bankowego, opóźnienia w realizacji projektów i sprawozdawczości, ograniczenia w bieżącej kontroli nad jednostkami powiązаныmi, w tym według informacji Zarządu zajęcie lub niedostępność części dokumentacji przez policję i prokuraturę, a także brak wiarygodnych danych pozwalających na oszacowanie wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów.

W konsekwencji Spółka ujęła w 2023 r. koszty aktualizacji wartości aktywów finansowych w wysokości 9 494 926,97 zł oraz koszty aktualizacji wartości aktywów niefinansowych w wysokości 11 487 714,04 zł. Po uwzględnieniu tych korekt w bilansie na dzień 31 grudnia 2023 r. nie wykazano wartości bilansowej długoterminowych ani krótkoterminowych aktywów finansowych w jednostkach powiązanych ani w pozostałych jednostkach, z wyjątkiem środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych w wysokości 16.961,79 zł oraz należności krótkoterminowych od pozostałych jednostek w wysokości 82.952,00 zł.

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania wartości odzyskiwalnej tych aktywów na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Dokonanie odpisów nie oznacza zrzeczenia się przez Spółkę roszczeń, praw udziałowych ani praw do dochodzenia spłaty pożyczek i odsetek. Intencją Zarządu jest odzyskanie kontroli nad dokumentacją i informacją finansową jednostek powiązanych, dochodzenie należnych Spółce praw oraz dokonanie ponownej oceny wartości odzyskiwalnej aktywów, gdy tylko będzie możliwe przeprowadzenie wiarygodnej wyceny. W przypadku ustania przyczyn dokonania odpisów Spółka rozważy ich odwrócenie w kolejnych okresach sprawozdawczych, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz KSR nr 4.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarząd nie dysponuje wystarczająco wiarygodnymi danymi, które pozwalałyby na oszacowanie kwoty możliwego odzyskania z poszczególnych aktywów. Z tego względu dodatkowo ujawnienie przedstawia łączną kwotę odpisów oraz wartości bilansowe po odpisach, natomiast szczegółowy wykaz roszczeń i aktywów objętych dalszym dochodzeniem pozostaje dokumentacją wewnętrzną Spółki i wymaga aktualizacji po odzyskaniu pełnego dostępu do dokumentacji.

Grupa aktywów	Wartość brutto / robocza (zł)	Odpis / aktualizacja (zł)	Wartość bilansowa po odpisach (zł)
Pożyczki udzielone jednostkom powiązany — kapitał i odsetki	10 179 311,09	10 179 311,09	0,00
Aktywa niefinansowe	901 938,93	901 938,93	0,00
Zaktualizowane należności	10 602 371,98	10 602 371,98	0,00

37. Kursy walut przyjętych do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonych w walutach obcych

Waluta	Średni kurs NBP z 29.12.2023
EUR	4,3480
USD	3,9350

PREFA GROUP S.A.**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

CHF	4,6828
-----	--------

38. Objasnienie różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych*Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych*

(w złotych)	Rok bieżący	Rok poprzedni
1. Środki pieniężne w banku	11 025,07	60 778,22
Rachunki bieżące	-5 979,98	40 060,48
Rachunki VAT	17 005,05	20 717,74
Karty debetowe		
2. Środki pieniężne w kasie	5 936,72	5 912,72
3. Inne środki pieniężne i aktywa pieniężne	0,00	0,00
Środki pieniężne w drodze		
Inne aktywa pieniężne		
Środki pieniężne, razem	16 961,79	66 690,94

Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych

A.II.3 Odsetki i udziały w zyskach (bez prowizji od udzielonych pożyczek)	Rok bieżący	Rok poprzedni
1) Odsetki i udziały w zyskach wg rachunku zysku i strat	1 462 112,32	4 988 911,28
2) Odpis aktualizujący wartość odsetek od pożyczek (bez prowizji od udzielonych pożyczek)	0,00	-5 336 947,58
3) Odsetki i udziały w zyskach wg rachunku przepływów pieniężnych	1 462 112,32	-348 036,30
A.II.7 Zmiana stanu należności:	Rok bieżący	Rok poprzedni
1) bilansowa zmiana stanu należności	0,00	2 882 397,84
2) zmiana stanu należności z tytułu odpisu aktualizującego wartość należności		-2 557 279,76
3) zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	0,00	325 118,08
A.II.8 Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów:	Rok bieżący	Rok poprzedni
1) bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 417 502,02	13 503 160,36
2) zmiana stanu zobowiązań z tyt. nabyć inwestycyjnych		
3) zmiana stanu zobowiązań z tyt. leasingu		
4) zmiana stanu zobowiązań z tyt. faktoringu		
5) zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	4 417 502,02	13 503 160,36

PREFA GROUP S.A.**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

A.II.9 Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych:	Rok bieżący	Rok poprzedni
1) bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0,00	698 439,58
2) zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych z tyt. otrzymanych dotacji / przyjęcia zakończonych prac rozwojowych		
3) zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	0,00	698 439,58