

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2022-31.12.2022

Informacje podstawowe o jednostce dominującej:

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania:

<i>Nazwa firmy:</i>	FLAVUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa
<i>Siedziba:</i>	
<i>Województwo:</i>	mazowieckie
<i>Powiat:</i>	warszawski
<i>Gmina:</i>	m.st. Warszawa
<i>Miejscowość:</i>	Warszawa
<i>Ulica:</i>	Płocka
<i>Numer domu:</i>	9/11
<i>Kod pocztowy:</i>	01-231
<i>Poczta:</i>	Warszawa

Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej:

pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

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

Dantex Sp.z o.o. Sp.K, Warszawa. - jednostka zależna
DANTEK Wilcza Sp. z o.o. Warszawa - jednostka zależna
DANTEK Investments Sp. z o.o - Warszawa - jednostka zależna
DANTEK Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K. - Warszawa - jednostka zależna
Ursus Vita sp. z o.o. - jednostka zależna
Pustolla Sp. z o.o. - jednostka zależna
Whatsun Sp. z o.o. - jednostka zależna
Dantex Waryński Sp. z o.o. -Warszawa - jednostka współzależna
Dantex Waryński Sp. z o.o. Sp.K. -Warszawa - jednostka stowarzyszona
Dantex Waryński II Sp. z o.o. -Warszawa - jednostka współzależna
Dantex Waryński II Sp. z o.o. Sp.k. -Warszawa - jednostka stowarzyszona

Przedmiot działalności:

- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
- działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem;
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości;
- wynajem nieruchomości na rachunek własny;
- realizacja przedsięwzięć deweloperskich;
- inwestorstwo zastępcze;
- pozostała działalność finansowa;
- budownictwo.

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym:

99,90 %

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją:

Flavus Sp.z o.o. Sp.K. - jednostka dominująca, która posiada bezpośrednio i pośrednio:

99,9% udziałów w Dantex Sp.z o.o. Sp.K. ;
98,8% udziałów w DANTEX Wilcza Sp. z o.o.
99,9% udziałów w DANTEX Investments Sp. z o.o.
99,9% udziałów w DANTEX Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K.
99,9% udziałów w Ursus Vita Sp. z o.o.
99,9% udziałów w Pustolla Sp. z o.o.
99,9% udziałów w Whatsun Sp. z o.o.
49,95% udziałów w Dantex Waryński Sp. z o.o.
49,9% udziałów w Dantex Waryński Sp. z o.o. Sp.K.
49,95% udziałów w Dantex Waryński II Sp. z o.o.
49,9% udziałów w Dantex Waryński II Sp. z o.o. Sp.K.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Data początkowa okresu: 01.01.2022
Data końcowa okresu: 31.12.2022

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzną jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdanie finansowe:

nie

Założenie kontynuacji działalności:

Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności:

tak

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności:

nie dotyczy

Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek:

Sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek:

nie

Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów):

nie dotyczy

Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r., poz. 120) i rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. z 2017 roku, poz. 676).

Zasady konsolidacji:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie jednostkowych sprawozdań finansowych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i zestawione w taki sposób, jakby Grupa stanowiła jeden podmiot ekonomiczny.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Dla potrzeb konsolidacji, dostosowano zasady rachunkowości stosowane przez spółki zależne do zasad obowiązujących w sprawozdaniu jednostki dominującej.

Jednostka dominująca i jednostki zależne skonsolidowane zostały metodą pełną.

W toku prac konsolidacyjnych dokonano zsumowania odpowiednich pozycji bilansu i rachunku zysków i strat jednostek powiązanych i wyłączono z nich wartość posiadanych przez jednostkę dominującą udziałów w kapitale Jednostki zależnej, wartość przychodów i kosztów ze wzajemnych transakcji pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej, wzajemne rozrachunki oraz wyodrębniono kapitał udziałowców mniejszościowych.

Na dzień objęcia kontroli nad jednostką zależną ustalona została wartość firmy jednostki powiązanej, która będzie amortyzowana w ciężar wyniku finansowego przez okres 5 lat.

Jednostki współzależne i jednostki stowarzyszone skonsolidowane zostały metodą praw własności.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat sporządzony został w wersji porównawczej.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią z uwzględnieniem korekt konsolidacyjnych. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym sporządzono z uwzględnieniem zmian w kapitale własnym jednostki dominującej i jednostki zależnej oraz korekt konsolidacyjnych.

Nieruchomości i wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji

Wartość początkową nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczanych do inwestycji wycenia się w cenie nabycia lub w koszcie wytworzenia.

Na dzień bilansowy do wyceny nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych stosowane są takie same zasady jak do wyceny środków trwałych. Przy ustalaniu odpisów amortyzacyjnych należy uwzględnić przewidywaną przy likwidacji cenę sprzedaży netto, tj. wartość rezydualną.

Towary będące gruntem lub prawem wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego wykazuje się je w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena ta:

- jest powiększana o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do użytkowania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu, itd.,
- może w uzasadnionych przypadkach być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem i przystosowaniem do stanu zdatnego do sprzedaży gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz pomniejszana o przychody z tego tytułu.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania kontroli. Wyjątek stanowią jednostki zależne, których dane są nieistotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Kapitałowej. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako "wartość firmy jednostek podporządkowanych" lub "ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych".

Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Dla potrzeb konsolidacji, dostosowano zasady rachunkowości stosowane przez spółki zależne do zasad obowiązujących w sprawozdaniu jednostki dominującej.

Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych:

Operacje gospodarcze są grupowane zgodnie z zasadami polityki rachunkowości, które są ujednolicone dla tych samych rodzajów transakcji we wszystkich spółkach. Zasady stosowane są w sposób ciągły.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Omówienie metody wyceny aktywów i pasywów:

Zasady wyceny aktywów i pasywów:

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe wycenia się według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia (koszt wytworzenia dotyczy tylko pozytywnie zakończonych prac rozwojowych). Cenę nabycia zwiększają koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych na zakup wartości niematerialnych i prawnych do czasu ich oddania do użytkowania.

Początkową wartość środków trwałych powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji.

Na dzień bilansowy wartość środków trwałych zmniejszają odpisy amortyzacyjne, a także odpisy z tytułu utraty wartości, natomiast wartości niematerialne i prawne wycenia się według ceny nabycia po pomniejszeniu o dokonane odpisy amortyzacyjne.

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Należności długoterminowe

Należności długoterminowe to zaliczane do aktywów trwałych należności, które stają się wymagalne w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Do należności długoterminowych zalicza się również kaucje wpłacone z tytułu leasingu lub wynajmu lokalu, jeżeli zawarte umowy wygasają w okresie dłuższym niż rok po dniu bilansowym.

Na dzień bilansowy wycenia się należności długoterminowe wg:

- w walucie krajowej - w kwocie wymaganej zapłaty, łącznie z należnymi odsetkami,
- w walucie obcej - według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP.

Odpisów aktualizujących dokonuje się na należności spółki, których ściągальność jest wątpliwa, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Inwestycje długoterminowe

Na dzień bilansowy inwestycje długoterminowe wycenia się wg. ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tyt. trwałej utraty wartości. Jeżeli dla danego składnika został określony termin wymagalności, wartość w cenie nabycia może być przeszacowana do wartości rynkowej, a różnicę z przeszacowania należy odnieść na kapitał z aktualizacji wyceny. Obniżenie wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał, pozostała kwota zaliczana jest do kosztów finansowych. Wzrost wartości inwestycji bezpośrednio wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe.

Wartość inwestycji długoterminowych w walutach obcych na dzień bilansowy wycenia się po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na dzień bilansowy.

Zapasy

Materiały i towary mogą być wyceniane według cen nabycia lub zakupu jeżeli koszty zakupu są nieistotne i nie powodują zniekształcenia stanu aktywów oraz wyniku finansowego. Wówczas koszty zakupu obciążają wynik okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. W przypadku materiałów dla których stan początkowy ustalany jest w rzeczywistych cenach nabycia lub zakupu a uznawane są jako jednakowe - rozchody ustala się według metody FIFO tj. po cenach, które jednostka nabyła najwcześniej.

Półprodukty i produkty w toku wycenia się według kosztu wytworzenia, który obejmuje koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem produktu.

Produkty gotowe wycenia się według kosztu wytworzenia, przy czym wycena na dzień bilansowy nie może być wyższa od cen sprzedaży netto. Za cenę sprzedaży netto składnika aktywów przyjmuje się możliwą do uzyskania na dzień bilansowy cenę jego sprzedaży bez podatku od towarów i usług, pomniejszoną o rabaty i upusty. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny sprzedaży netto należy określić jego wartość godziwą w inny sposób.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników obrotowych dokonane w związku z utratą wartości oraz wynikające z wyceny według cen sprzedaży netto zamiast cen nabycia albo kosztu wytworzenia zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość aktywów, w tym również odpisu z tytułu trwałej utraty wartości, równowartość części lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu podlegają zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

Należności krótkoterminowe

Na dzień bilansowy należności i roszczenia wyrażone:

W walucie krajowej wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty (z ustaleniem należnych odsetek za zwłokę w zapłacie należności) z uwzględnieniem zasady ostrożności.

W walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego na dzień wyceny danej waluty przez NBP oraz po uwzględnieniu odpisów z tytułu aktualizacji wyceny.

Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień bilansowy wycenia się:

- aktywa finansowe tj. papiery wartościowe, akcje przeznaczone do obrotu - według wartości rynkowej albo ceny nabycia,
- dla inwestycji krótkoterminowych, dla których nie istnieje aktywny rynek - według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące,
- udzielone pożyczki zaliczone do inwestycji - w skorygowanej cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące,
- lokaty terminowe - według wartości nominalnej,
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne wyrażone w walucie krajowej - według wartości nominalnej,
- środki pieniężne i inne aktywa w walucie obcej - według średniego kursu NBP na dzień bilansowy.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Na dzień bilansowy w spółce wycenia się je w wysokości poniesionych kosztów, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych, po upewnieniu się, co do osiągnięcia w tym czasie korzyści ekonomicznych.

Kapitał własny

Kapitał własny Spółka wykazuje w wartości nominalnej. Wartość tego kapitału podstawowego winna być zgodna z dokonany wpisem jego wysokości w KRS.

Rezerwy na zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne (rmb)

Rezerwy i rmb wycenia się:

Na podatek odroczoney - w wysokości podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, tj. różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości, Rezerwy na przyszłe zobowiązania - w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty zobowiązania, którego obowiązek będzie spółka miała wypełnić w przyszłości.

Przy szacowaniu rezerw na odpisy emerytalne stosowana jest wycena aktuarialna oparta na założeniach makroekonomicznych,

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

rotacji pracowników oraz stosowana jest zasada istotności uwzględniająca zmiany wartości pieniądza w czasie.

Dla działalności deweloperskiej Spółka tworzy rezerwę na zobowiązania wynikające z zawartych umów rodzących obciążenia w wysokości niższej z dwóch kwot: sumy kar za wycofanie się z umów deweloperskich lub przewidywanej straty z wykonania umów deweloperskich, stosując zasady określone w KSR 6 "Rezerwy, bierne rozliczenia międzyokresowe, zobowiązania warunkowe".

Zobowiązania długoterminowe

Na dzień bilansowy zobowiązania długoterminowe wycenia się:

- Kredyty i pożyczki - w kwocie wymaganej zapłaty, po doliczeniu należnych odsetek,
- Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (obligacje) - w skorygowanej cenie netto,
- Zobowiązania objęte postanowieniem układu lub programem naprawczym - w kwocie wymagalnej zapłaty,
- Pozostałe zobowiązania - w kwocie wymaganej zapłaty.

Zobowiązania w walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego na dzień wyceny danej waluty przez NBP oraz po uwzględnieniu odpisów z tytułu aktualizacji wyceny. Różnice kursowe ustalone w trakcie roku lub na moment bilansowy odnosi się w ciężar kosztów finansowych lub na dobro przychodów finansowych.

Zobowiązania krótkoterminowe

Na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe wycenia się:

- Kredyty i pożyczki - w kwocie wymaganej zapłaty, po doliczeniu należnych odsetek,
- Zobowiązania z tytułu zaliczek - w wysokości otrzymanej kwoty netto tj. po potrąceniu podatku od towarów i usług VAT,
- Zobowiązania wekslowe własne - w kwocie wymaganej zapłaty,
- Zobowiązania objęte postanowieniem układu lub programem naprawczym - w kwocie wymagalnej zapłaty,
- Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń - w kwocie nominalnej,
- Zobowiązania z tytułu podatków i ceł - w kwocie wymaganej zapłaty,
- Pozostałe zobowiązania - w kwocie wymaganej zapłaty.

Zobowiązania w walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego na dzień wyceny danej waluty przez NBP.

Różnice kursowe ustalone w trakcie roku lub na moment bilansowy odnosi się w ciężar kosztów finansowych lub na dobro przychodów finansowych.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Przychody przyszłych okresów wycenia się w wartości nominalnej.

Omówienie dokonywania amortyzacji:

Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych o wartości przekraczającej jednostkową kwotę 10.000,00 złotych jest dokonywana co miesiąc metodą liniową.

Do środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, które nie przekraczają kwoty 10.000,00 złotych dokonuje się amortyzacji w sposób uproszczony poprzez jednorazowy odpis w koszty w pełnej wartości w miesiącu następującym po miesiącu ich przekazania do użytkowania, jednakże zawsze brany jest pod uwagę okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego.

W stosunku do przedmiotów o wartości nieprzekraczającej 5.000,00 złotych Dyrektor Działu Administracyjnego może podjąć decyzję o odpisaniu wartości przedmiotu w koszty zużycia materiałów w miesiącu zakupu.

Omówienie ustalenia wyniku finansowego:

Skonsolidowany rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie porównawczym.

Podstawową działalnością operacyjną spółek grupy jest budowa i sprzedaż mieszkań i lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych. Przychody z tytułu sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą i ujmowane są w momencie przekazania nabywcy, kontroli, znaczącego ryzyka i korzyści związanych z przekazywanym produktem lub towarem, to znaczy po podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność mieszkania lub lokalu użytkowego lokalu.

Omówienie zasad sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych:

Jednostkowe sprawozdania finansowe zostały przygotowane zgodnie z wymogami art. 45 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. (Dz. U. nr 2023, poz. 120)

Pozostałe:

Nie dotyczy.

Data: 29 czerwca 2023 r.

Marek Antoni Roefler
Prezes Zarządu

Piotr Wiślicki
Wiceprezes Zarządu

SKONSOLIDOWANY BILANS NA 31.12.2022 r.

AKTYWA		Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2022 r.
A.	AKTYWA TRWAŁE	233 244 176,66	186 116 835,39
I.	Wartości niematerialne i prawne	75 695,81	151 524,86
1.	<i>Koszty zakończonych prac rozwojowych</i>		
2.	<i>Wartość firmy</i>		
3.	<i>Inne wartości niematerialne i prawne</i>	75 695,81	151 524,86
4.	<i>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</i>		
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	16 296 163,25	6 809 445,28
1.	<i>Wartość firmy -jednostki zależne</i>	16 296 163,25	6 809 445,28
2.	<i>Wartość firmy-jednostki współzależne</i>		
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	187 138 976,28	161 345 608,36
1.	<i>Środki trwałe</i>	<i>175 360 540,79</i>	<i>145 418 541,49</i>
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	11 864 333,74	18 775 042,66
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	160 732 386,26	123 618 539,02
	c) urządzenia techniczne i maszyny	324 849,35	317 958,49
	d) środki transportu	2 078 564,78	2 395 882,76
	e) inne środki trwałe	360 406,66	311 118,56
2.	<i>Środki trwałe w budowie</i>	<i>11 778 435,49</i>	<i>15 815 190,37</i>
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>	<i>0,00</i>	<i>111 876,50</i>
IV.	Należności długoterminowe	4 650,00	7 982,42
1.	<i>Od jednostek powiązanych</i>		
2.	<i>Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>		
3.	<i>Od pozostałych jednostek</i>	4 650,00	7 982,42
V.	Inwestycje długoterminowe	27 756 419,32	16 736 392,47
1.	<i>Nieruchomości</i>	6 589 872,64	5 286 976,91
2.	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>		
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	<i>20 965 186,60</i>	<i>10 663 744,48</i>
	a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	20 965 186,60	10 663 744,48
	- udziały lub akcje	20 965 186,60	10 663 744,48
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	d) 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
4.	<i>Inne inwestycje długoterminowe</i>	<i>201 360,08</i>	<i>785 671,08</i>
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 972 272,00	1 065 882,00
1.	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	<i>1 972 272,00</i>	<i>1 065 882,00</i>
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>		

SKONSOLIDOWANY BILANS NA 31.12.2022 r.

AKTYWA		Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2022 r.
B.	AKTYWA OBROTOWE	613 264 742,11	660 170 954,89
I.	Zapasy	485 469 089,38	471 470 526,76
1.	<i>Materiały</i>	0,00	0,00
2.	<i>Półprodukty i produkty w toku</i>	204 640 837,96	325 257 005,24
	<i>w tym Obiekty w zabudowie</i>	37 727 435,73	112 326 466,08
3.	<i>Produkty gotowe</i>	132 601 335,14	48 547 591,85
4.	<i>Towary</i>	147 903 194,94	90 774 292,12
5.	<i>Zaliczki na dostawy</i>	323 721,34	6 891 637,55
II.	Należności krótkoterminowe	21 876 175,27	33 951 175,74
1.	<i>Należności od jednostek powiązanych</i>	7 118,58	7 231,75
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 118,58	7 231,75
	- do 12 miesięcy	7 118,58	7 231,75
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
2.	<i>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	2 424 706,19	2 132 796,86
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 424 706,19	1 383 546,86
	- do 12 miesięcy	2 424 706,19	1 383 546,86
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	749 250,00
3.	<i>Należności od pozostałych jednostek</i>	19 444 350,50	31 811 147,13
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	8 984 319,29	7 203 998,41
	- do 12 miesięcy	3 376 198,22	3 914 858,92
	- powyżej 12 miesięcy	5 608 121,07	3 289 139,49
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8 535 433,02	5 806 918,15
	c) inne	1 924 598,19	18 800 230,57
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	94 897 970,74	144 925 135,46
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	94 897 970,74	144 925 135,46
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	20 469,45	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki	20 469,45	
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	b) w jednostkach stowarzyszonych		0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	c) w pozostałych jednostkach	18 132 833,49	5 008 110,49
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	18 132 833,49	5 008 110,49
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	76 744 667,80	139 917 024,97
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	60 832 376,56	22 486 471,18
	- inne środki pieniężne	15 912 291,24	117 430 553,79
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
	2. <i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 021 506,72	9 824 116,93
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		0,00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM	846 508 918,77	846 287 790,28

SKONSOLIDOWANY BILANS NA 31.12.2022 r.

PASywa		Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2022 r.
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	315 687 602,53	346 195 087,04
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	50 000,00	50 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	303 316 999,75	289 985 835,14
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	33 436,59	33 436,59
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
V.	Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-2 803 315,71	-5 516 781,66
VII.	Zysk (strata) netto	49 592 414,48	92 112 096,97
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)	-34 501 932,58	-30 469 500,00
B.	Kapitał mniejszości	343 743,58	329 117,72
C.	Ujemna wartość jednostek podporządkowanych		
D.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	530 477 572,66	499 763 585,52
I.	Rezerwy na zobowiązania	2 309 461,41	7 872 052,08
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	330 893,00	780 221,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	586 202,08	506 764,12
	- długoterminowa	278 764,70	198 891,04
	- krótkoterminowa	307 437,38	307 873,08
3.	Pozostałe rezerwy	1 392 366,33	6 585 066,96
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	1 392 366,33	6 585 066,96
II.	Zobowiązania długoterminowe	142 589 627,50	62 380 623,66
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Wobec pozostałych jednostek	142 589 627,50	62 380 623,66
	a) kredyty i pożyczki	140 731 018,16	55 441 232,28
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	
	c) inne zobowiązania finansowe	148 876,86	131 207,36
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	
	e) inne	1 709 732,48	6 808 184,02
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	381 995 547,47	428 551 192,79
1.	Wobec jednostek powiązanych	410 120,16	367 012,20
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	410 120,16	367 012,20
	- do 12 miesięcy	410 120,16	367 012,20
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	
	b) inne	0,00	
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	
	b) inne	0,00	
3.	Wobec pozostałych jednostek	381 558 463,78	428 182 983,09
	a) kredyty i pożyczki	7 670 554,47	64 134 456,99
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	
	c) inne zobowiązania finansowe	988 454,71	18 089,10
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	34 615 416,91	33 752 116,05
	- do 12 miesięcy	29 576 753,64	28 247 876,37
	- powyżej 12 miesięcy	5 038 663,27	5 504 239,68
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	336 207 131,86	324 709 474,19
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	777 763,20	3 840 649,01
	h) z tytułu wynagrodzeń	2 922,27	44 264,35
	i) inne	1 296 220,36	1 683 933,40
4.	Fundusze specjalne	26 963,53	1 197,50
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	3 582 936,28	959 716,99
1.	Ujemna wartość firmy	2 976 169,11	
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	606 767,17	959 716,99
	- długoterminowe	390 636,90	781 273,80
	- krótkoterminowe	216 130,27	178 443,19
	PASywa RAZEM	846 508 918,77	846 287 790,28

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
(wariant porównawczy)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	224 851 956,55	448 304 569,86
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	3 028 143,48	739 839,91
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	174 402 786,86	408 329 444,69
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	49 516 114,97	34 668 050,34
	w tym Obiekty w zabudowie	1 365 190,20	57 743 181,99
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	908 068,16	4 596 270,23
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	24 986,56	710 804,60
B.	Koszty działalności operacyjnej	185 982 586,88	341 111 844,56
I.	Amortyzacja	9 254 700,98	8 693 328,46
II.	Zużycie materiałów i energii	7 689 140,46	67 217 601,12
III.	Usługi obce	150 982 623,25	245 435 592,41
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	4 424 241,22	3 872 153,89
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	7 843 571,85	9 421 576,67
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym	1 423 325,82	1 747 795,83
	- emerytalne		
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 893 854,32	4 293 268,07
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 471 128,98	430 528,11
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	38 869 369,67	107 192 725,30
D.	Pozostałe przychody operacyjne	2 439 977,82	18 878 848,77
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	12 970 918,40
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	140 633,23	66 282,03
IV.	Inne przychody operacyjne	2 299 344,59	5 841 648,34
E.	Pozostałe koszty operacyjne	2 598 098,61	6 409 458,37
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	249 325,81	
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	755 451,97	451 592,46
III.	Inne koszty operacyjne	1 593 320,83	5 957 865,91
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	38 711 248,88	119 662 115,70
G.	Przychody finansowe	1 527 648,60	5 929 666,11
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	
II.	Odsetki, w tym:	78 002,12	3 609 336,57
	- od jednostek powiązanych	1 448,63	575,49
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	876 392,20	2 319 366,51
V.	Inne	573 254,28	963,03
H.	Koszty finansowe	3 313 039,35	7 072 509,14
I.	Odsetki, w tym:	3 312 288,56	5 087 963,60
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0,00	
	- w jednostkach powiązanych	0,00	
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	
IV.	Inne	750,79	1 984 545,54
I.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jedn. podp. (F+G-H)	0,00	0,00
J.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+I)	36 925 858,13	118 519 272,67
K.	Odpis wartości firmy	3 056 568,92	9 486 717,97
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	3 056 568,92	9 486 717,97
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		
L.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I.	Odpis ujemnej wartości firmy-jednostki zależne		
II.	Odpis ujemnej wartości firmy-jednostki współzależne		
M.	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	15 015 562,72	8 173 202,73
N.	Zysk (strata) brutto (J-K+L+/-M)	48 884 851,93	117 205 757,43
O.	Podatek dochodowy	-746 222,00	24 988 789,00
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)		
R.	Zyski (straty) mniejszości	38 659,45	104 871,46
S.	Zysk (strata) netto (N-O-P+/-R)	49 592 414,48	92 112 096,97

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
(metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	49 592 414,48	92 112 096,97
II.	Korekty razem	429 041,45	-898 683,96
1.	Zysk (strata) mniejszości	38 659,45	104 871,46
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	15 015 562,72	8 173 202,73
3.	Amortyzacja	9 254 700,98	8 693 328,46
4.	Odpisy wartości firmy	3 056 568,92	9 486 717,97
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-466 969,93	873 147,46
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 524 362,25	4 692 890,58
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 438,76	-8 402 289,91
9.	Zmiana stanu rezerw	1 146 406,54	5 562 590,67
10.	Zmiana stanu zapasów	-102 288 913,01	15 237 244,90
11.	Zmiana stanu należności	-5 265 995,62	-32 628 660,00
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	86 250 296,52	-11 879 608,45
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzykresowych	-8 466 389,33	-519 439,50
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	-2 366 809,28	-292 680,33
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	50 021 455,93	91 213 413,01
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	13 293 200,30	55 852 462,42
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 567 654,26	44 989 262,08
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	3 949 658,22	1 491 053,63
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	6 217 069,57	9 372 146,71
a)	w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostkach współzależnych	6 217 069,57	7 123 027,01
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	2 249 119,70
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	2 110 000,00
	- odsetki	0,00	139 119,70
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	558 818,25	0,00
II.	Wydatki	27 731 437,97	12 060 282,77
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	20 865 118,93	9 779 706,26
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	402 149,04	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	6 437 770,00	2 110 000,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6 437 770,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	2 110 000,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	2 110 000,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacane udziałowcom mniejszościowym	0,00	0,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne	26 400,00	170 576,51
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-14 438 237,67	43 792 179,65
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	58 282 195,82	76 339 765,07
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00
2.	Kredyty i pożyczki	58 282 195,82	76 339 765,07
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe		0,00
II.	Wydatki	149 586 282,43	162 898 885,19
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	34 584 411,30	51 374 794,58
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Splaty kredytów i pożyczek	111 681 438,64	106 666 761,33
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	26 195,67	16 971,05
8.	Odsetki	3 294 236,82	4 840 358,23
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-91 304 086,61	-86 559 120,12
D.	Przepływy pieniężne netto razem	-55 720 868,36	48 446 472,54
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-55 733 945,47	48 699 331,72
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	12 455,15	252 859,18
F.	Środki pieniężne na początek okresu	150 306 340,04	94 585 471,68
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	94 585 471,68	143 031 944,22
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	1 494 331,49	7 674 585,65

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	306 009 313,95	315 687 602,53
	- korekty błędów	0,00	
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	306 009 313,95	315 687 602,53
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	50 000,00	50 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podwyższenie kapitału		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- korekt konsolidacyjnych		
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	50 000,00	50 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	298 943 264,88	303 316 999,75
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	4 373 734,87	-13 331 164,61
a)	zwiększenie (z tytułu)	15 999 695,16	
	- z podziału zysku i korekt konsolidacyjnych	15 999 695,16	0,00
	- aktualizacji zbytych środków własnych		
	- korekta konsolidacyjna		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	11 625 960,29	13 331 164,61
	- pokrycia straty	0,00	0,00
	- wypłata dywidendy	0,00	0,00
	- korekta konsolidacyjna	11 625 960,29	13 331 164,61
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu, w tym:	303 316 999,75	289 985 835,14
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	33 436,59	33 436,59
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3a.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu po	33 436,59	33 436,59
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- aktualizacja wyceny		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- korekta konsolidacyjna	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	33 436,59	33 436,59
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- aktualizacja wyceny		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- korekta konsolidacyjna		
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Różnice kursowe z przeliczenia		
6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	6 982 612,48	12 287 166,19
6.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	16 059 437,16	15 445 962,03
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekta konsolidacyjna		
6.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	16 059 437,16	15 445 962,03
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	- korekty konsolidacyjne	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	16 059 437,16	15 445 962,03
	- wypłata dywidendy	91 509 550,47	49 947 894,61
	- pomniejszenie dywidendy o wypłacone zaliczki	-91 449 808,47	-34 501 932,58
	- przeznaczenie zysku na pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
	- przeznaczenie na kapitał zapasowy	15 999 695,16	0,00
	- korekta konsolidacyjna kapitałów własnych	0,00	0,00
6.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-9 076 824,68	-2 803 315,71
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty wyłączeń		
	- korekty błędów		
6.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-9 076 824,68	-3 158 795,84
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	-2 357 985,82
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	-2 357 985,82
	- pokrycie z kapitału zapasowego	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-6 273 508,97	0,00
	- korekta konsolidacyjna kapitałów własnych	-6 273 508,97	
	- podział zysku		
	- pokrycie straty z zysku		
6.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-2 803 315,71	-5 516 781,66
6.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-2 803 315,71	-5 516 781,66
7.	Wynik netto	15 090 481,90	61 642 596,97
a)	Zysk netto	49 947 894,61	95 849 199,05
b)	Strata netto	-355 480,13	-3 737 102,08
c)	Odpisy z zysku	-34 501 932,58	-30 469 500,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	315 687 602,53	346 195 087,04
	<i>Proponowany podział zysku netto</i>		
a)	Wypłata dywidendy	34 501 932,58	0,00
b)	Przekazanie na kapitał zapasowy	13 380 161,65	65 379 699,05
c)	Przekazanie na kapitał rezerwowy	0,00	0,00
d)	Pokrycie straty za lata ubiegłe	1 710 320,25	-3 737 102,08
e)	Przekazanie na wewnętrzny fundusz celowy	0,00	0,00
f)	Do pokrycia z zysków lat następnych	0,00	0,00
g)	Pokrycie straty z kapitału zapasowego	0,00	0,00
h)	Odpisy z zysku	0,00	0,00
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	281 185 669,95	346 195 087,04

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1.1 AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne

Nota nr 1: Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2021			415 196,22	0,00	415 196,22
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	153 100,00	0,00	153 100,00
- zakup			153 100,00		153 100,00
- przemieszczenia					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- spisanie					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	568 296,22	0,00	568 296,22
Umorzenie					
B.Z. 31.12.2021			339 500,41		339 500,41
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	77 270,95	0,00	77 270,95
- amortyzacja			77 270,95		77 270,95
					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-sprzedaż					
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	416 771,36	0,00	416 771,36
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2021			0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	75 695,81	0,00	75 695,81
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	151 524,86	0,00	151 524,86

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Nie dotyczy

Nota nr 2: Zmiana stanu wartości firmy jednostek podporządkowanych

Wyszczególnienie	Wartość firmy – jednostki zależne	Wartość firmy – jednostki współzależne	Razem
Wartość brutto			
B.Z. 31.12.2021	21 712 993,66		21 712 993,66
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00
- zakup	0,00		0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	21 712 993,66	0,00	21 712 993,66
Umorzenie			
B.Z. 31.12.2021	5 416 830,41	0,00	5 416 830,41
Zwiększenia w tym:	4 342 598,73	0,00	4 342 598,73
- amortyzacja	4 342 598,73		4 342 598,73
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	9 759 429,14	0,00	9 759 429,14
Odpisy aktualizujące			
B.Z. 31.12.2021			0,00
Zwiększenia w tym:	5 144 119,24	0,00	5 144 119,24
odpis aktualizujący	5 144 119,24		5 144 119,24
-			0,00
-			0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	5 144 119,24	0,00	5 144 119,24
Wartość netto			
B.Z. 31.12.2021	16 296 163,25	0,00	16 296 163,25
B.Z. 31.12.2022	6 809 445,28	0,00	6 809 445,28

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia 100% udziałów w spółce Neovita Nowa Sp. z o.o. Data nabycia 05.12.2019 r. Wartość firmy powstała jako różnica pomiędzy ceną nabycia 11 110 000 zł a wartością godziwą aktywów w kwocie 5 000 zł. Amortyzacja wartości firmy dokonywana będzie przez okres 5 lat począwszy od stycznia 2020 roku.

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia 100% udziałów w spółce Pustolla Sp. z o.o. Data nabycia 07.10.2020 r. Wartość firmy powstała jako różnica pomiędzy ceną nabycia 5.949.480 zł a wartością godziwą aktywów w kwocie 1.771.635,39 zł. Amortyzacja wartości firmy dokonywana będzie przez okres 5 lat począwszy od listopada 2020 roku.

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia 100% udziałów w spółce Whatsun Sp. z o.o. Data nabycia 21.12.2021 r. Wartość firmy powstała jako różnica pomiędzy ceną nabycia 6.437.770 zł a wartością godziwą aktywów w kwocie 7.620,95 zł. Amortyzacja wartości firmy dokonywana będzie przez okres 5 lat począwszy od stycznia 2022 roku.

Wartość firmy została pomniejszona o odpis aktualizujący na udziały Whatsun Sp. z o.o. z uwagi na brak realnych zysków w przyszłości z tytułu posiadanych udziałów.

1.2 AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 3: Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
B.Z. 31.12.2021	16 705 635,13	215 848 613,69	1 980 635,86	6 448 616,67	1 501 917,81	242 485 419,16
Zwiększenia w tym:	16 176 950,77	0,00	79 617,09	886 656,83	74 439,00	17 217 663,69
- ze środków trwałych w budowie						0,00
- zakup			79 617,09	886 656,83	74 439,00	1 040 712,92
- przemieszczenia	1 128 855,06		0,00	0,00	0,00	1 128 855,06
- inne DRW BO	13 868 173,04					13 868 173,04
- inne	1 179 922,67		0,00	0,00	0,00	1 179 922,67
Zmniejszenia w tym:	9 072 000,00	35 896 650,62	3 430,00	533 488,65	20 548,98	45 526 118,25
- sprzedaż	9 072 000,00	27 169 476,16	3 430,00	533 488,65	20 548,98	36 798 943,79
- przemieszczenia	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
- inne DRW BO		8 341 194,76				8 341 194,76
- inne	0,00	385 979,70	0,00	0,00	0,00	385 979,70
B.Z. 31.12.2022	23 810 585,90	179 951 963,07	2 056 822,95	6 801 784,85	1 555 807,83	214 176 964,60
Umorzenie						
B.Z. 31.12.2021	4 841 301,39	55 116 227,43	1 655 786,51	4 370 051,89	1 141 511,15	67 124 878,37
Zwiększenia w tym:	906 152,88	6 930 330,73	86 507,95	569 338,85	123 727,10	8 616 057,51
- amortyzacja	906 152,88	6 930 330,73	86 507,95	569 338,85	123 727,10	8 616 057,51
- różnice kursowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne DRW BO	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	1 965 600,00	5 713 134,13	3 430,00	533 488,65	20 548,98	8 236 201,76
- sprzedaż	1 965 600,00	5 713 134,13	3 430,00	533 488,65	20 548,98	8 236 201,76
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia	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.Z. 31.12.2022	3 781 854,27	56 333 424,03	1 738 864,46	4 405 902,09	1 244 689,27	67 504 734,12
Odpisy aktualizujące						
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	1 253 688,98	0,00	0,00	0,00	0,00	1 253 688,98
- wycena	411 688,11					411 688,11
- inne DRW BO	842 000,87					842 000,87
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	1 253 688,98	0,00	0,00	0,00	0,00	1 253 688,98
Wartość netto						
B.Z. 31.12.2021	11 864 333,74	160 732 386,26	324 849,35	2 078 564,78	360 406,66	175 360 540,79
B.Z. 31.12.2022	18 775 042,66	123 618 539,02	317 958,49	2 395 882,76	311 118,56	145 418 541,49

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

W okresie sprawozdawczym utworzono odpisy aktualizujące wartość gruntu będącego własnością Dantex Sp.o.o. Rondo Wiatraczna Sp.k.do wartości rynkowej. W sprawozdaniu jednostkowym Spółka wykazała korektę błędu podstawowego. Na moment rozliczania inwestycji nie wydzieliła prawa wieczystego użytkowania gruntów, tym samym nie wykazując ich w środkach trwałych. W bilansie uległa zmianie pozycja grunty. W wyniku dokonanej korekty, modyfikacji uległa amortyzacja jak i zobowiązania. W skonsolidowanym sprawozdaniu korekta została wykazana w bieżącym okresie, w nocie pod pozycją "inne DRW BO".

Nota nr 4: Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2021			B.Z. 31.12.2022		
	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto
W-wa, Płocka 9/11A	1 249,00	148 635,20	0,00	1 249,00	148 635,20	0,00
W-wa, Płocka 9/11B	237,00	141 152,90	14 114,68	237,00	141 152,90	7 057,00
Grunty Cybernetyki 19	12 353,00	4 373 904,03	1 093 476,06	12 353,00	4 373 904,03	874 780,86
W-wa, ul. Chmielna 30	816,00	9 072 000,00	7 786 800,00	-	0,00	0,00
Nieruchomość przy ul. Silnikowa w Warszawie, dz.ew.93/3; obręb 2-09-09 KW WA1M/00283123/9	25 830,00	30 028 716,37	30 028 716,37	12 897,00	30 105 143,10	30 105 143,10
Nieruchomość przy ul. Silnikowa w Warszawie, dz.ew.124/2 obręb 2-09-09 KW WA1M/00283123/9	10 726,00	12 469 532,01	12 469 532,01	8 101,00	12 296 466,90	12 296 466,90
Razem	51 211,00	56 233 940,51	51 392 639,12	34 837,00	47 065 302,13	43 283 447,86

Nota nr 5: Wartość nieamortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Wyszczególnienie	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 z umowy						
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
W-wa , ul. Płocka 11, dzierżawa dz.36, 4000 m.kw.	b.d.					0,00
W-wa , ul. Płocka 9, dzierżawa dz.37/1, 37/2, 1981 m.kw.	b.d.					0,00
Grunt dzierżawiony od M.st Warszawy na zaplecze budowy o powierzchni 1680 m.kw. Dz.ew. 2/2, oraz cz. Dz. 37 z obrębu 3-05-04 przy ul. Grochowskiej 207						0,00
						0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
W-wa , ul. Płocka 11, dzierżawa dz.36, 4000 m.kw.	b.d.					0,00
W-wa , ul. Płocka 9, dzierżawa dz.37/1, 37/2, 1981 m.kw.	b.d.					0,00
Grunt dzierżawiony od M.st Warszawy na zaplecze budowy o powierzchni 1680 m.kw. Dz.ew. 2/2, oraz cz. Dz. 37 z obrębu 3-05-04 przy ul. Grochowskiej 207	bd					0,00
						0,00

Nota nr 6: Wartość netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu finansowego

Wyszczególnienie	B.Z.31.12.2021		B.Z.31.12.2022	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)				
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej				
Urządzenia techniczne i maszyny				
Środki transportu	199 022,85		156 375,09	
Inne środki trwałe				
Razem	199 022,85	0,00	156 375,09	0,00

Nota nr 7: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady poniesione na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 8 592 485,78 zł w tym: *na ochronę środowiska 0,00 zł.*

Planowane na następny rok nakłady wynoszą 13.300.000 zł, w tym: *na ochronę środowiska 0,00 zł.*

Nota nr 8: Środki trwałe w budowie

B.Z. 31.12.2021	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów					B.Z. 31.12.2022
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Nieodpłatne przekazanie	Środki trwałe	Inwestycje w nieruchomości	Inne	
11 778 435,49	7 629 357,32	7 629 357,32	3 592 602,44	0,00	0,00	0,00	15 815 190,37
11 778 435,49	7 629 357,32	7 629 357,32	3 592 602,44	0,00	0,00	0,00	15 815 190,37

Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych w budowie nie wystąpiły

Nota nr 9: Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie: w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

Wyszczególnienia	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022
Wartość ogółem, z tego:	11 778 435,49	15 815 190,37
koszt wytworzenia środka trwałego w budowie	11 778 435,49	15 522 548,06
odsetki naliczone i zapłacone wraz z wyceną kredytów w skorygowanej cenie nabycia	0,00	61 957,85
skapitalizowane różnice kursowe	0,00	0,00

Nota nr 10: Do największych realizowanych zadań wg stanu na dzień 31.12.2022 r. należą:

Lp.	Nazwa zadania	Wartość na 31.12.2022
1	Budowa drogi Burakowska	667 417,64
2	Budowa sieci kanalizacyjnej MPWiK DWiV	10 100,00
3	Sieć ciepła Aurora B	24 600,00
4	Droga 3 Jutrzenki	7 917 239,61
5	Droga 4 Jutrzenki	208 536,29
6	Sieć teletechniczna	260 500,00
7	Sieć ciepła	1 595 027,76
8	Budowa ul.Płocka - nadbudowa	12 000,00
9	Droga Autonomia Praska	1 010 994,35
10	Kanalizacja Autonomia Praska	88 750,00
11	Sieć wodociągowa Autonomia Praska	567 750,00
12	Sieć teletechniczna Autonomia Praska	13 445,92
13	Sieć gazowa Autonomia Praska	40 000,00
14	Przyłącze wodociągowe i przykanalizacyjne Autonomia Praska	19 600,00
15	Budynek Luksemburska przebudowa/nadbudowa	177 580,42
16	Budowa kanalizacji deszczowej	1 226 894,07
17	Budowa sieci kanalizacyjnej	508 912,04
18	Budowa sieci wodociągowej	79 487,01
19	Budowa sieci energetycznej	161 842,06
20	Budowa sieci ciepłej	547 512,62
21	Budowa sieci 5D	10 031,76
22	Droga 1 - centralna / Herbu Oksza	105 566,00
23	Droga 2 - Odlewnicza	29 240,00
24	Droga 3 - Siłnikowa	301 478,36
25	Droga z parkingiem	110 084,46
26	Sieć ciepłownicza	120 600,00
	Razem	15 815 190,37

Nota nr 11: Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Lp.	Wyszczególnienia	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022
1.			
2.			

Nie występują

1.3 AKTYWA TRWAŁE - Należności długoterminowe

Nota nr 12: Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2021			B.Z. 31.12.2022		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych:						
			0,00			0,00
			0,00			0,00
			0,00			0,00
			0,00			0,00
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Kaucje	4 650,00		4 650,00	7 982,42		7 982,42
Pozostałe należności			0,00			0,00
			0,00			0,00
			0,00			0,00
razem	4 650,00	0,00	4 650,00	7 982,42	0,00	7 982,42
Ogółem	4 650,00	0,00	4 650,00	7 982,42	0,00	7 982,42

Nota nr 13: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności długoterminowe

nie dotyczy

1.3 AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe

Nota nr 14: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe, w tym udzielone pożyczki	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2021	6 589 872,64	0,00	20 965 186,60	201 360,08	27 756 419,32
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	1 014 360,84	609 005,00	1 623 365,84
- zakup				609 005,00	609 005,00
- przeniesienie			0,00		0,00
- pożyczek i odsetki					0,00
- Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			1 014 360,84		1 014 360,84
inne			0,00		
- zaliczka					0,00
...					0,00
...					0,00
Zmniejszenia w tym:	1 302 895,73	0,00	11 315 802,96	24 694,00	12 643 392,69
- sprzedaż	1 302 895,73			24 694,00	1 327 589,73
- zwrot wkładów					0,00
- spłata pożyczki					0,00
- nieodpłatne przekazanie					0,00
- spłata wniesionych udziałów			11 315 802,96		11 315 802,96
- Strata z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności					0,00
B.Z. 31.12.2022	5 286 976,91	0,00	10 663 744,48	785 671,08	16 736 392,47
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2021					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...					0,00
...					0,00
...					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2021	6 589 872,64	0,00	20 965 186,60	201 360,08	27 756 419,32
B.Z. 31.12.2022	5 286 976,91	0,00	10 663 744,48	785 671,08	16 736 392,47

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących: Nie dotyczy

Nota nr 15: Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną					
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2021					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- pożyczki i odsetki			0,00		0,00
					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2021					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności					
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2021	20 965 186,60	0,00	0,00	0,00	20 965 186,60
Zwiększenia w tym:	1 014 360,84	0,00	0,00	0,00	1 014 360,84
- zakup					0,00
- Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	1 014 360,84				1 014 360,84
- wypłata pożyczki					0,00
- naliczenie odsetek					0,00
- przeniesienie do długoterminowych					0,00
Zmniejszenia w tym:	11 315 802,96	0,00	0,00	0,00	11 315 802,96
- sprzedaż					0,00
- korekta konsolidacyjna					0,00
- zwrot wkładów	11 315 802,96				11 315 802,96
- przeniesieni do krótkoterminowych					0,00
B.Z. 31.12.2022	10 663 744,48	0,00	0,00	0,00	10 663 744,48
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2021					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2021	20 965 186,60	0,00	0,00	0,00	20 965 186,60
B.Z. 31.12.2022	10 663 744,48	0,00	0,00	0,00	10 663 744,48
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pożyczka					0,00
naliczenie odsetek					0,00
przeniesienie					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- likwidacja					0,00
- spłata					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2021					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących: Nie dotyczy

Nota nr 16: Udziały i akcje w jednostkach zależnych wg stanu na 31.12.2022

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
1) DANTEX Sp. z o.o. sp.k., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11						
1 998 000,00		1 998 000,00	99,90	99,90	99,90	359 470 557,38
1) DANTEX Sp. z o.o. Wilcza Sp. k., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11						
50 000,00		50 000,00	98,90	98,90	98,90	3 185 783,98
2) DANTEX Investments Sp. z o.o. w likwidacji, 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11						
100 000,00	100 000,00	0,00	99,90	99,90	99,90	-3 550 444,52
3) DANTEX Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11						
4 000 000,00		4 000 000,00	99,89	99,89	99,89	16 470 383,28
4) Ursus Vita Sp. z o.o.						
11 110 000,00		11 110 000,00	99,90	99,90	99,90	-1 566 805,65
5) Pustolla Sp. z o.o.						
5 949 480,00		5 949 480,00	99,90	99,90	99,90	1 353 313,13
6) Whatsun Sp. z o.o.						
6 437 770,00	6 437 770,00	0,00	99,90	99,90	99,90	-7 697,05
RAZEM						
29 645 250,00	6 537 770,00	23 107 480,00				

Udziały w jednostkach zależnych zostały wyłączone w toku konsolidacji.

Aktem notarialnym Rep. A 6856/2023 z dn. 24.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie likwidacji Spółki Dantex Investments Sp. z o.o.

Nota nr 17: Udziały i akcje w jednostkach współzależnych wg stanu na 31.12.2022

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
1) Dantex Waryński Sp. z o.o.						
2 500,00		2 500,00	49,95	49,95	49,95	819 292,57
2) Dantex Waryński II Sp. z o.o.						
2 500,00		2 500,00	49,95	49,95	49,95	8 915,52
3) Dantex-Waryński III Sp. z o.o.						
0,00		0,00	49,95	49,95	49,95	
RAZEM						
5 000,00	0,00	5 000,00				

Jednostki współzależne zostały ujęte w konsolidacji metodą praw własności.

Aktem notarialnym Rep. A 8422/2022 z dn. 20.05.2022 roku oraz aktem notarialnym Rep. A 8432/2022 z dn. 20.05.2022 roku podjęto uchwałę w sprawie połączenia zgodnie z art. 492 & 1 KSH przez przejęcie przez Dantex-Waryński Sp. z o.o. spółek Dantex Waryński III Sp. z o.o. i Dantex-Waryński III Sp. z o.o. Sp.K. W dniu 06.09.2022 został dokonany wpis połączenia Spółek w rejestrze właściwym dla Spółki przejmującej, tj. Dantex-Waryński Sp. z o.o.

W dniu 31.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie połączenia zgodnie z art. 492 & 1 KSH przez przejęcie przez Dantex-Waryński Sp. z o.o. spółek Dantex Waryński II Sp. z o.o. i Dantex-Waryński II Sp. z o.o. Sp.K.

Nota nr 18: Udziały i akcje w jednostkach stowarzyszonych wg stanu na 31.12.2022

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
1) Dantex Waryński Sp. z o.o. Sp.K.						
9 639 883,64		9 639 883,64	49,90	49,90	49,90	19 979 218,33
2) Dantex Waryński II Sp. z o.o. Sp.K.						
1 000,00		1 000,00	49,90	49,90	49,90	540 582,35
3) Dantex Waryński III Sp. z o.o. Sp.K.						
0,00	0,00	0,00	49,90	49,90	49,90	
4) -						
5) -						
RAZEM						
9 640 883,64	0,00	9 640 883,64				

Jednostki stowarzyszone zostały ujęte w konsolidacji metodą praw własności.

Aktem notarialnym Rep. A 8422/2022 z dn. 20.05.2022 roku oraz aktem notarialnym Rep. A 8432/2022 z dn. 20.05.2022 roku podjęto uchwałę w sprawie połączenia zgodnie z art. 492 & 1 KSH przez przejęcie przez Dantex-Waryński Sp. z o.o. spółek Dantex Waryński III Sp. z o.o. i Dantex-Waryński III Sp. z o.o. Sp.K. W dniu

W dniu 31.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie połączenia zgodnie z art. 492 & 1 KSH przez przejęcie przez Dantex-Waryński Sp. z o.o. spółek Dantex Waryński II Sp. z o.o. i Dantex-Waryński II Sp. z o.o. Sp.K.

Nota nr 19: Udziały i akcje w pozostałych jednostkach wg stanu na 31.12.2022

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
Nie występują						
RAZEM						
0,00	0,00	0,00				

1.5 AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 20: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	Stan na 31.12.2021			Stan na 31.12.2022		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku						
1) Niezrealizowane różnice kursowe	138,01	19%	26,00	611,72	19%	116
2) Rezerwa na świadczenia pracownicze	586 202,08	19%	111 378,00	506 764,12	19%	96 285
3) Zobowiązania z tyt.wynagrodzeń do wypłaty w kolejnych m-cach + ZUS	7 783,20	19%	1 479,00	82 647,66	19%	15 703
4) Strata podatkowa	5 903 966,80	19%	1 121 754,00	2 270 126,96	19%	431 324
5) Odpis aktualizujący wartość należności	387 785,47	19%	73 679,00	380 000,00	19%	72 200
6) Odpis aktualizujący wartość udzielonych	3 494 506,85	19%	663 956,00	0,00	19%	0
7) Rezerwa na koszty audytu	0,00	19%	0,00	83 000,00	19%	15 770
8) Rezerwy na spory sądowe i inne		19%	0,00	1 075 866,15	19%	204 415
9) Pozostałe rezerwy		19%	0,00	1 210 889,46	19%	230 069
		19%	0,00		19%	0
RAZEM	10 380 382,41	x	1 972 272,00	5 609 906,07	x	1 065 882
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
1)		19%	0,00		19%	0,00
2)		19%	0,00		19%	0,00
3)		19%	0,00		19%	0,00

Nota nr 21: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
RAZEM	0,00	0,00

Nie występują

2.1 AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

Nota nr 22: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
B.Z. 31.12.2021	0,00	204 640 837,96	132 601 335,14	147 903 194,94	323 721,34	485 469 089,38
B.Z. 31.12.2022	0,00	325 257 005,24	48 547 591,85	90 774 292,12	7 271 637,55	471 850 526,76
Odpisy aktualizujące						
B.Z. 31.12.2021					380 000,00	380 000,00
Zwiększenia						0,00
Zmniejszenia						0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	380 000,00	380 000,00
Wartość bilansowa						
B.Z. 31.12.2021	0,00	204 640 837,96	132 601 335,14	147 903 194,94	323 721,34	485 469 089,38
B.Z. 31.12.2022	0,00	325 257 005,24	48 547 591,85	90 774 292,12	6 891 637,55	471 470 526,76

Wyszczególnienia	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022
Koszt wytworzenia produktów	1 619 341,98	602 291,52
odsetki	1 619 341,98	602 291,52
skapitalizowane różnice kursowe		
Towary	1 740 592,31	235 557,85
odsetki	1 740 592,31	235 557,85
skapitalizowane różnice kursowe		

Nota nr 23: Zapasy według okresów zalegania (wg stanu na 31.12.2022)

Wyszczególnienie	Okres zalegania w dniach				Razem
	0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
Materiały (brutto)	0,00	0,00	0,00		0,00
Materiały (odpisy)					0,00
Materiały netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku (brutto)		0,00	0,00	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku (odpisy)					0,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Produkty gotowe (brutto)					0,00
Produkty gotowe (odpisy)					0,00
Produkty gotowe (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Towary (brutto)					0,00
Towary (odpisy)					0,00
Towary (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nie występują

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Razem odpisy aktualizujące zapasy
B.Z. 31.12.2021					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi					0,00
- odsetki					0,00
-					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0,00
- wykorzystanie odpisów					0,00
- przemieszczenia					0,00
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Dokonano odpisów aktualizujących

2.2 AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

Nota nr 25: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2021			Stan na 31.12.2022		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1. Od jednostek powiązanych	7 118,58	0,00	7 118,58	7 231,75	0,00	7 231,75
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	7 118,58	0,00	7 118,58	7 231,75	0,00	7 231,75
- do 12 miesięcy	7 118,58	0,00	7 118,58	7 231,75	0,00	7 231,75
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00		0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	2 424 706,19	0,00	2 424 706,19	2 132 796,86	0,00	2 132 796,86
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	2 424 706,19	0,00	2 424 706,19	1 383 546,86	0,00	1 383 546,86
- do 12 miesięcy	2 424 706,19	0,00	2 424 706,19	1 383 546,86	0,00	1 383 546,86
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	749 250,00	0,00	749 250,00
3. Należności od pozostałych jednostek, w tym:	20 046 506,82	602 156,34	19 444 350,48	32 139 929,74	328 782,61	31 811 147,13
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	9 561 284,00	576 964,71	8 984 319,29	7 505 928,46	301 930,05	7 203 998,41
- do 12 miesięcy	3 953 162,93	576 964,71	3 376 198,22	4 216 788,97	301 930,05	3 914 858,92
- powyżej 12 miesięcy	5 608 121,07		5 608 121,07	3 289 139,49		3 289 139,49
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	8 535 433,02		8 535 433,02	5 806 918,15		5 806 918,15
c) inne	1 924 598,19		1 924 598,19	18 800 230,57		18 800 230,57
d) dochodzone na drodze sądowej	25 191,63	25 191,63	0,00	26 852,56	26 852,56	0,00
RAZEM	22 478 331,61	602 156,34	21 876 175,27	34 279 958,35	328 782,61	33 951 175,74

Nota nr 26: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2022

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	7 231,75					7 231,75
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)						0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	7 231,75	0,00	0,00	0,00	0,00	7 231,75
Pozostałe (brutto)	0,00					0,00
Pozostałe (odpisy)						0,00
Pozostałe (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	1 368 914,68	14 194,49			437,69	1 383 546,86
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)						0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	1 368 914,68	14 194,49	0,00	0,00	437,69	1 383 546,86
Pozostałe (brutto)	0,00					0,00
Pozostałe (odpisy)						0,00
Pozostałe (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	5 045 422,55	450 582,23	454 974,01	185 354,23	425 296,53	6 561 629,55
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	63,54	509,47	23 113,59	40 901,14	237 342,31	301 930,05
Z tytułu dostaw i usług (netto)	5 045 359,01	450 072,76	431 860,42	144 453,09	187 954,22	6 259 699,50
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	26 852,56	26 852,56
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	26 852,56	26 852,56
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (brutto)	18 800 230,57	0,00	0,00	0,00	0,00	18 800 230,57
Pozostałe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (netto)	18 800 230,57	0,00	0,00	0,00	0,00	18 800 230,57

Nota nr 27: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	pozostałe należności od jednostek powiązanych	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	576 964,71	0,00	25 191,63	602 156,34
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	18 353,90	0,00	21 550,45	39 904,35
- z działalności operacyjnej			18 353,90		21 550,45	39 904,35
- z działalności finansowej						0,00
- różnice kursowe						0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	293 388,56	0,00	19 889,52	313 278,08
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	64 380,33	0,00	1 901,70	66 282,03
- z działalności operacyjnej			64 380,33		1 901,70	66 282,03
- z działalności finansowej						0,00
Wykorzystanie			229 008,23		17 987,82	246 996,05
Przemieszczenia						0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	301 930,05	0,00	26 852,56	328 782,61

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:
Odpisów aktualizujących dokonano na należności przeterminowane powyżej 360 dni, których spłata jest wątpliwa oraz na należności dochodzone na drodze sądowej.

2.3 AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 28: Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2021			20 469,45		20 469,45
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	575,49	0,00	575,49
- zakup, udzielenie					0,00
- odsetki naliczone			575,49		575,49
- przemieszczenie					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	21 044,94	0,00	21 044,94
- sprzedaż					0,00
- spłata			21 044,94		21 044,94
- spłata odsetek					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2021					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	20 469,45	0,00	20 469,45
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2021		0,00	0,00	18 132 833,49	18 132 833,49
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	2 110 611,24	5 008 110,49	7 118 721,73
wypłata pożyczki			2 110 000,00		2 110 000,00
odsetki naliczone			611,24		611,24
środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego				3 659 808,04	3 659 808,04
wycena kontraktu IRS				1 348 302,45	1 348 302,45
przebiegowanie pożyczki z długoterminowej na krótkoterminową					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	2 110 611,24	18 132 833,49	20 243 444,73
splacone pożyczki			2 110 611,24		2 110 611,24
środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego				18 132 833,49	18 132 833,49
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	5 008 110,49	5 008 110,49
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2021					0,00
Odpis aktualizujący					0,00
					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	0,00	18 132 833,49	18 132 833,49
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	5 008 110,49	5 008 110,49

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:
Nie występują

Nota nr 29: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
1. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	60 832 376,56	22 486 471,18
Flawus Sp. z o.o. sp.k.	127 707,09	130 291,63
a) Rachunek w Mbanku	127 707,09	130 291,63
Dantex Sp. z o.o. sp.k.	33 710 189,12	3 551 207,62
a) Kasa	109 364,47	242 787,18
b) Rachunki bieżące, w tym:	15 628 738,42	1 371 694,62
- Rachunek w banku PKO BP SA	9 436 949,61	1 127 850,70
- Rachunek w banku PKO S.A.	39 957,68	100 779,77
- Rachunek w banku mBank SA	4 904 271,39	128 797,89
- Rachunek w banku Alior Bank SA	1 247 559,74	0,00
- Rachunek w banku Julius (Szwajcaria)	0,00	14 266,26
c) Rachunki dot. realizacji projektów PKO BP SA	17 790 389,41	1 934 016,76
d) Rachunki VAT	181 696,82	2 709,06
- Rachunek w banku PKO BP SA	8 310,78	2 709,06
- Rachunek w banku Alior Bank SA	173 386,04	0,00
Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k.	8 237 608,61	3 050 553,51
Kasa	0,00	0,00
Rachunek w banku mBank - lokata	0,00	700 000,00
Rachunek mBanku EUR	7 704,55	484 026,19
Rachunek mBanku-blokada środków z tyt.kred.EUR	784 050,89	799 478,25
Rachunek VAT	26 912,05	88 034,31
Rachunek w banku mBank-rachunek bieżący	6 708 660,52	369,19
Rachunek w banku mBank-blokada środków z tyt. Kredytu PLN	710 280,60	978 645,57
Dantex Investments Sp. z o.o.	15 659,45	9 185,33
a) Rachunek w Mbanku	15 659,45	9 185,33
Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna sp.k.	15 510 415,83	9 946 982,68
a) Kasa	7 216,36	2 925,56
b) Rachunek bieżący w banku PEKAO S.A.	15 457 881,08	9 889 015,86
c) Rachunek powierniczy w banku PEKAO S.A.	41 839,50	41 270,75
d) Środki pieniężne w drodze	3 412,58	3 412,58
e) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	66,31	10 357,93
Ursus Vita sp. z o.o.	2 902 239,46	4 908 903,91
-Rachunki w banku PKO BP	2 902 239,46	4 908 903,91
Pustolla sp. z o.o.	327 935,05	862 136,93
-Rachunek mBank	327 935,05	862 136,93
Whatsun Sp. z o.o.	621,95	27 209,57
2. Inne środki pieniężne:	15 912 291,24	117 430 553,79
Dantex Sp. z o.o. sp.k.	15 912 291,24	106 794 175,04
a) Środki pieniężne w drodze		
b) Środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione do 3 m-cy od dnia bilansowego	15 832 291,24	1 214 175,04
c) Lokaty do 3 m-cy od dnia bilansowego	80 000,00	105 580 000,00
- Rachunek w banku PKO S.A.	80 000,00	80 000,00
- Rachunek w banku mBank SA	0,00	1 300 000,00
- Rachunek w banku PKO BP	0,00	69 200 000,00
- Rachunek w banku Julius (Szwajcaria)	0,00	35 000 000,00
Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna sp.k.	0,00	8 200 000,00
Lokaty do 3 m-cy od dnia bilansowego	0,00	8 200 000,00
Ursus Vita sp. z o.o.	0,00	1 816 862,18
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione do 3 m-cy po dniu bilansowym	0,00	1 816 862,18
Pustolla sp. z o.o.	0,00	619 516,57
Lokaty do 3 m-cy od dnia bilansowego	0,00	619 516,57
3. Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	18 132 833,49	3 659 808,04
a) Środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego	18 132 833,49	2 245 908,04
b) Lokaty powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego		1 413 900,00
5. Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (1+2+3-3c+4)	94 877 501,29	143 576 833,01

Przyczyną różnicy pomiędzy zmianą stanu środków pieniężnych w bilansie, a przepływami pieniężnymi netto wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych jest kwota różnic kursowych z wyceny środków pieniężnych w kwocie 252 859,18 zł.

Nota nr 30: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
1. Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	159 772,26	168 324,29
2. Energia elektryczna	17 666,66	19 235,77
3. Opłacone z góry prenumeraty	0,00	3 721,16
4. Prowizje za pośrednictwo	0,00	2 716 250,00
5. Podatki lokalne	0,00	0,00
6. Działalność developer.	10 427 990,30	6 684 099,40
7. Opłacone z góry czynsze i dzierżawy	383 775,86	177 985,06
8. Opłacone z góry koszty emisji obligacji	0,00	0,00
9. Pozostałe	32 301,64	54 501,25
Razem	11 021 506,72	9 824 116,93

3.1 KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr 31: Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

Lp.	Seria/emisja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowani a	Liczba akcji (udziałów)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1	Suma komandytowa			50 000,00	gotówka		
	Kapitał razem	X	0,00	50 000,00	X	X	X

Nota nr 32: Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 31.12.2022

Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/ akcji	Wartość udziałów/ akcji	Udział %
Roeffler Marek	0,00	34 650,00	69,30%
Wiślicki Piotr		14 850,00	29,70%
Flavus Sp. z o.o.		500,00	1,00%
Razem	0,00	50 000,00	100,00%

Nota nr 33: Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
1. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	298 654 157,79	303 316 999,75
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	4 373 734,87	-13 331 164,60
a) zwiększenie (z tytułu)	15 999 695,16	-605 538,17
- podziału zysku	15 999 695,16	605 538,17
- inne korekty	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	11 629 960,29	12 725 626,43
- pokrycie strat	0,00	0,00
- korekta konsolidacyjna	11 625 960,29	12 725 626,43
1.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	303 316 999,75	289 985 835,15

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
1. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	33 436,59	33 436,59
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- inne korekty	0,00	0,00
1.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	33 436,59	33 436,59

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
1. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	40 480,00	0,00
1.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszu) rezerwowych	-40 480,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	40 480,00	0,00
- korekta konsolidacyjna kapitałów Whatsun	40 480,00	0,00
-		
-		
1.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00

nie występują

Nota nr 34: Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	92 112 096,97
II	Podział zysku / pokrycie straty	92 112 096,97
1	pokrycie straty z lat ubiegłych	-3 737 102,08
2	zwiększenie kapitału zapasowego	65 464 403,93
3	wypłata dywidendy	30 384 795,12
4	na pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00
5	...	
III	Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	0,00

4.1 ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 35: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	B.Z. 31.12.2021			B.Z. 31.12.2022		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku						
1) Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową - leasing	32 755,34	19%	6 224,00	7 078,63	19%	1 345
2) Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	1 708 783,15	19%	324 669,00	4 099 345,48	19%	778 876
RAZEM	1 741 538,49	x	330 893,00	4 106 424,11	x	780 221,00
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitałów						
RAZEM	0,00	x	0	0,00	x	0,00
OGÓŁEM			330 893,00			780 221,00

nie dotyczy

Nota nr 36: Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne - długoterminowe

Wyszczególnienie	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne	Świadczenia przejazdowe	ZFSŚ	Odprawy pośmiertne	Razem
B.Z. 31.12.2021	195 284,26	83 480,44				278 764,70
Wynik lat ubiegłych i z przejęcia OPM						0,00
Zm.prezentacji z długo- na krótkoterminowe						0,00
Zwiększenia	134 947,48	63 943,56				198 891,04
Wykorzystanie						0,00
Rozwiązanie	195 284,26	83 480,44				278 764,70
B.Z. 31.12.2022	134 947,48	63 943,56	0,00	0,00	0,00	198 891,04

Nota nr 37: Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne - krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne	Na urlopy wypoczynkowe	Razem
B.Z. 31.12.2021	240 727,38	66 710,00		307 437,38
Zwiększenia	241 873,08	66 000,00		307 873,08
Zm. prezentacji z długo- na krótkoterminowe				
Zwiększenia				0,00
Wykorzystanie				0,00
Rozwiązanie	240 727,38	66 710,00		307 437,38
B.Z. 31.12.2022	241 873,08	66 000,00	0,00	307 873,08

Nota nr 38: Pozostałe rezerwy długoterminowe

Wyszczególnienie				Razem
B.Z. 31.12.2021				0,00
Zwiększenia				0,00
Wykorzystanie				0,00
Rozwiązanie				0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00

Nie występują

Nota nr 39: Pozostałe rezerwy krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Dział. develop.	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwa na zobowiązania	Inne rozliczenia	Razem
B.Z. 31.12.2021	848 506,85	22 369,93	185 785,05	335 704,50	1 392 366,33
Zwiększenia	10 449 284,99	6 199 953,83	43 657,50	175 270,00	16 868 166,32
Wykorzystanie	0,00				0,00
Rozwiązanie	11 070 587,88	375 435,26	179 012,55	50 430,00	11 675 465,69
B.Z. 31.12.2022	227 203,96	5 846 888,50	50 430,00	460 544,50	6 585 066,96

Nota nr 40: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Inne	Razem
- wobec jednostek powiązanych:					
B.Z. 31.12.2021					0,00
do 1 roku					0,00
powyżej 1 roku do 3 lat					0,00
powyżej 3 lat do 5 lat					0,00
powyżej 5 lat					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00		0,00
- wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:					
B.Z. 31.12.2021					0,00
do 1 roku					0,00
powyżej 1 roku do 3 lat					0,00
powyżej 3 lat do 5 lat					0,00
powyżej 5 lat					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00		0,00
- wobec pozostałych jednostek:					
B.Z. 31.12.2021	140 731 018,16	0,00	148 876,86	1 709 732,48	142 589 627,50
- zmniejszenia					0,00
+ zwiększenia					0,00
od roku do 3 lat	5 826 774,81		131 207,36	2 038 959,11	7 996 941,28
powyżej 3 lat do 5 lat	4 402 021,42			578 008,88	4 980 030,30
powyżej 5 lat	45 212 436,05			4 191 216,03	49 403 652,08
B.Z. 31.12.2022	55 441 232,28	0,00	131 207,36	6 808 184,02	62 380 623,66

Nota nr 41: Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
				do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Z tytułu dostaw i usług, w tym:	410 120,16	367 012,20	367 012,20	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	410 120,16	367 012,20	367 012,20				
- powyżej 12 miesięcy							
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pożyczki							
z tyt.nakł.na śr.trwale	0,00	0,00	0,00				
rozrachunki z udziałowcami	0,00	0,00	0,00				
...		0,00					
...		0,00					
...		0,00					
...		0,00					
...		0,00					
...		0,00					
Razem	410 120,16	367 012,20	367 012,20	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 41a: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
				do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Z tytułu dostaw i usług, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy		0,00					
- powyżej 12 miesięcy		0,00					
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- otrzymane zaliczki na poczet dywidendy	0,00	0,00					
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 42: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
				do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	7 670 554,47	64 134 456,99	64 134 456,99	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	7 670 554,47	64 134 456,99	64 134 456,99				
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emisja obligacji - odsetki	0,00	0,00	0,00				
Inne zobowiązania finansowe	988 454,71	18 089,10	18 089,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Forward	0,00	0,00	0,00				
z tyt.transakcji IRS	1 841 439,53	0,00	0,00				
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-852 984,82	18 089,10	18 089,10				
Z tytułu dostaw i usług:	34 615 416,91	33 752 116,05	31 694 592,46	859 284,26	28 832,37	1 129 044,81	40 362,15
- do 12 miesięcy	29 576 753,64	28 247 876,37	26 190 352,78	859 284,26	28 832,37	1 129 044,81	40 362,15
- powyżej 12 miesięcy	5 038 663,27	5 504 239,68	5 504 239,68				
Zaliczki otrzymane na dostawy	336 207 131,86	324 709 474,19	324 709 474,19	0,00	0,00	0,00	0,00
zaliczki dział.deweloperska	336 207 131,86	324 709 474,19	324 709 474,19				
zaliczki na dostawy inne	0,00	0,00					
-	0,00	0,00					
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	777 763,20	3 840 649,01	3 840 649,01	0,00	0,00	0,00	0,00
pdof	109 947,00	169 204,00	169 204,00				
zuz	153 102,91	168 584,87	168 584,87				
pdop	151 675,00	3 035 357,00	3 035 357,00				
vat	357 561,00	360 568,00	360 568,00				
pozostałe	5 477,29	106 935,14	106 935,14				
Z tytułu wynagrodzeń	2 922,27	44 264,35	44 264,35	0,00	0,00	0,00	0,00
umowy zlecenia	2 922,27	44 264,35	44 264,35				
Inne	1 296 220,36	1 683 933,40	1 683 933,40	0,00	0,00	0,00	0,00
wobec Urzędu Dzielnicy	0,00	0,00					
pozostałe	1 296 220,36	1 683 933,40	1 683 933,40				
Razem	381 558 463,78	428 182 983,09	426 125 459,50	859 284,26	28 832,37	1 129 044,81	40 362,15

Nota nr 43: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022
do 1 roku	17 390,65	18 089,10	17 390,65	18 089,10
od 1 roku do 3 lat	148 876,86	131 207,36	148 676,66	131 207,36
od 3 lat do 5 lat				
powyżej 5 lat				
Razem	166 267,51	149 296,46	166 067,31	149 296,46
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	-166 067,31	0,00	X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:	332 535,02	149 296,46	166 067,31	149 296,46
zobowiązania krótkoterminowe			17 390,65	18 089,10
zobowiązania długoterminowe			148 676,66	131 207,36

Nota nr 44: Rozliczenia międzykresowe przychodów

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022
Ujemna wartość firmy		
B.Z. 31.12.2021	3 322 907,31	2 976 169,11
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00
- zakup przedsiębiorstwa	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	346 738,20	2 976 169,11
- rozliczenie	346 738,20	0,00
- sprzedaż nieruchomości	0,00	2 976 169,11
B.Z. 31.12.2022	2 976 169,11	0,00
Inne rozliczenia międzykresowe		
1. Długoterminowe	390 636,90	781 273,80
a) Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych		
b) Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne		
c) Oplacone z góry, nie wykonane świadczenia		
d) Przychody ze sprzedaży 12-2020r./06-2022r.	390 636,90	781 273,80
2. Krótkoterminowe	216 130,27	178 443,19
a) Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych		
b) Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
c) Oplacone z góry, nie wykonane świadczenia	40 000,00	40 000,00
d) Przychody ze sprzedaży rok ubiegły	176 130,27	138 443,19
RAZEM	606 767,17	959 716,99
OGÓLEM	3 582 936,28	959 716,99

Nota nr 45: Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki (ze wskazaniem jego rodzaju)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021			Stan na 31.12.2022		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Rodzaj majątku, będącego zabezpieczeniem	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Rodzaj majątku, będącego zabezpieczeniem
Alior Bank SA -nieruchomość ul. Chmielna 30 w Warszawie WA4M/00145620/5	17 147 045,10 PLN	27 750 000,00 PLN	hipoteka umowna	0,00	0,00 PLN	
PKO BP - Aurora A i C ul. Jurzeński, Warszawa WAsM/00495439/4	7 260 135,28 PLN	131 100 000,00 PLN	hipoteka umowna łączna	0,00	101 250 000,00 PLN	hipoteka umowna łączna
Kredyty mBank Hipot.EUR	33 308 342,89 PLN	23 800 000,00 EUR	hipoteka kaucyjna	32 046 763,48 PLN	23 800 000,00 EUR	hipoteka kaucyjna
		1 037 223,33 PLN	hipoteka umowna		1 037 223,33 PLN	hipoteka umowna
Kredyt mBank Hipot.PLN	31 259 199,16 PLN	900 167,00 PLN	hipoteka umowna	24 170 726,12 PLN	900 167,00 PLN	hipoteka umowna
		86 000 000,00 PLN	hipoteka kaucyjna		86 000 000,00 PLN	hipoteka kaucyjna
Kredyt budowlany w banku PEKAO SA w kwocie 156 100 000 PLN - nieruchomości przy ul. Grochowskiej 207 w Warszawie, KW WA6M/00210656/7	59 426 850,20 PLN	1 037 223,33 PLN	hipoteka umowna	57 035 628,30 PLN	1 037 223,33 PLN	hipoteka umowna
		900 167,00 PLN	hipoteka umowna		900 167,00 PLN	hipoteka umowna
Zabezpieczenie IRS	971 064,06 PLN	18 000 000 EUR				hipoteka umowna na nieruchomości
SEYENA INVESTMENTS Sp. z o.o. Aurora FGHI ul. Jurzeński, Warszawa WAsM/00494516/1	0,00	0,00	hipoteka umowna	163 620 000,00 PLN	305 900 000,00 PLN	hipoteka umowna
PKO BP - kredyt inwestorski	-	-	-	4 894 680,60 PLN	225 000 000,00 PLN	hipoteka umowna łączna
Kredyty - mBank	-	-	-	19 500 000,00 PLN	29 250 000,00 PLN	Hipoteka umowna
RAZEM	149 372 636,69 PLN	x	X	301 267 798,50 PLN	x	X

Ponadto, istnieją następujące zabezpieczenia na innych składnikach wynikające z podpisanych umów kredytowych:

- 1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściwy Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA5M/00495438/7 oraz WA5M/00495439/4
- 2) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściwy Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA5M/00495439/4
- 3) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściwy Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA5M/00503958/8
- 4) W dniu 12.04.2023 hipoteka umowna łączna do kwoty 101.250.000,00 zł, na działkach objętych księgami wieczystymi nr WA5M/00495438/7, WA5M/00495439/4, WA5M/00495439/4 oraz WA5M/00503958/8 która była ustanowiona na rzecz banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA, została wykreślona
- 5) hipoteka na zabezpieczenie zwrotu wszystkich Rat (wraz z podatkiem od nieruchomości) zapłaconych przez Kupującego oraz zwrotu Zadatku albo podwójnej kwoty zadatku wynikających z umowy objętej Rep A nr 1270/2022 z dnia 11.04.2022r pomiędzy spółką a Syena Investment Sp. z o.o. ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych 17/9 oraz 17/10 z obrębów 2-07-21 o łącznym obszarze 13.999,00 metrów kwadratowych położonej w województwie mazowieckim w m.st. Warszawa przy ul Popularnej, dla której Sąd rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr WA5M/00494516/1

- a) Umowa o podział hipoteki zgodnie z art. 76. ust.4 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece wraz z ostrzeżeniem w księdze wieczystej;
- b) Zastaw rejestrowy na zbywalnych prawach udziałowych wspólników (w tym prawa do zysku) z możliwością wykonania prawa głosu przez Bank w sytuacji wystąpienia Przypadku Naruszenia umowy kredytowej;
- c) Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw, udziałach/akcjach w spółkach wspólników oraz udziałach komplementaryszu wspólnika;
- d) Zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Kredytobiorcy (z wymogami aktualizacji zbioru praw i rzeczy objętych zastawem min. raz w rok).
- e) Zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy;
- f) Zastaw rejestrowy na wierzytelnościach pieniężnych Klienta z Zamkniętego Mieszkańcowego Rachunku Powierniczego;
- g) Nieodwołalne pełnomocnictwo do wszystkich rachunków bankowych Kredytobiorcy (nie dotyczy Zamkniętego Mieszkańcowego Rachunku Powierniczego);
- h) Warunkowa blokada rachunków bankowych Klienta,
- i) Potwierdzone cesje Praw/wierzytelności z następujących umów, których stroną jest kredytobiorca;
 - kontraktu budowlanego z Generalnym wykonawcą (GW) i związanych z nim ewentualnych gwarancji (w tym m.in. nieodwołalnej, bezwarunkowej, płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej należytego wykonania kontraktu budowlanego),
 - umów z nabywcami mieszkań, miejsc postojowych , komórek lokatorskich***,
 - polis ubezpieczeniowych,
 - umów najmu i związanych z nimi gwarancji,
 - umów o zarządzanie,
- l) Akceptuje się korzystanie przez Kredytobiorcę z praw oraz wpływów z cesji do momentu wystąpienia Przypadku Naruszenia.
- j) Cesja Pożyczek podporządkowanych (jeśli występują).
- k) Umowa podporządkowania wszelkich zobowiązań i płatności wobec podmiotów powiązanych w tym w szczególności z tytułu obecnych i przyszłych pożyczek, dywidend, kontraktów, spłacie Kredytu Budowlanego i VAT oraz bieżącej obsłudze Kredytu Inwestycyjnego. Termin spłat pożyczek podporządkowanych muszą być dłuższe niż zapadalność Kredytu Inwestycyjnego.
- l) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy/ Zastawcy na bazie art. 777 k.p.c.
- l) Spółka posiada umowę na transakcję zamiany stóp procentowych IRS, zabezpieczającą przed ryzykiem związanym ze zmianą stóp procentowych.
- l) Umowa zastawu rejestrowego na wierzytelnościach komandytariusza (Dantex Sp. z o.o. Sp. k.)

- Poddanie się egzekucji do kwoty wysokości hipoteki w przypadku braku spłaty wierzytelności banku wynikających z umowy kredytu;
- Przelew wierzytelności na zabezpieczenie z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych na sumę polisy nie mniejszą niż kwota kredytu, a następnie od ognia i innych zdarzeń losowych wznoszonego budynku na sumę polisy nie mniejszą niż kwota zaangażowania z tytułu kredytu;
- Zastaw finansowy i zastaw rejestrowy na wszystkich rachunkach związanych z przedmiotową inwestycją (z wyjątkiem rachunków powierniczych);
- Przelew wierzytelności z umów przedwstępnych sprzedaży lokali oraz miejsc postojowych;
- Przelew praw z gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej lub kwot zatrzymanych lub kwot zabezpieczających kontrakt budowlany z Generalnym Wykonawcą Inwestycji;
- Zastaw rejestrowy na prawach autorskich majątkowych do projektu architektonicznego;

- a) Umowa o podział hipoteki zgodnie z art. 76. ust.4 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece wraz z ostrzeżeniem w księdze wieczystej;
- b) Zastaw rejestrowy na zbywalnych prawach udziałowych wspólników (w tym prawa do zysku) z możliwością wykonania prawa głosu przez Bank w sytuacji wystąpienia Przypadku Naruszenia umowy kredytowej;
- c) Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw, udziałach/akcjach w spółkach wspólników oraz udziałach komplementaryszu wspólnika;
- d) Zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Kredytobiorcy (z wymogami aktualizacji zbioru praw i rzeczy objętych zastawem min. raz w rok).
- e) Zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy;
- f) Zastaw rejestrowy na wierzytelnościach pieniężnych Klienta z Zamkniętego Mieszkańcowego Rachunku Powierniczego;
- g) Nieodwołalne pełnomocnictwo do wszystkich rachunków bankowych Kredytobiorcy (nie dotyczy Zamkniętego Mieszkańcowego Rachunku Powierniczego);
- h) Warunkowa blokada rachunków bankowych Klienta,
- i) Potwierdzone cesje Praw/wierzytelności z następujących umów, których stroną jest kredytobiorca;
 - kontraktu budowlanego z Generalnym wykonawcą (GW) i związanych z nim ewentualnych gwarancji (w tym m.in. nieodwołalnej, bezwarunkowej, płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej należytego wykonania kontraktu budowlanego),
 - umów z nabywcami mieszkań, miejsc postojowych , komórek lokatorskich***,
 - polis ubezpieczeniowych,
 - umów najmu i związanych z nimi gwarancji,
 - umów o zarządzanie,
- l) Akceptuje się korzystanie przez Kredytobiorcę z praw oraz wpływów z cesji do momentu wystąpienia Przypadku Naruszenia.
- j) Cesja Pożyczek podporządkowanych (jeśli występują).
- k) Umowa podporządkowania wszelkich zobowiązań i płatności wobec podmiotów powiązanych w tym w szczególności z tytułu obecnych i przyszłych pożyczek, dywidend, kontraktów, spłacie Kredytu Budowlanego i VAT oraz bieżącej obsłudze Kredytu Inwestycyjnego. Termin spłat pożyczek podporządkowanych muszą być dłuższe niż zapadalność Kredytu Inwestycyjnego.
- l) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy/ Zastawcy na bazie art. 777 k.p.c.

- hipoteka umowna łączna do kwoty 225.000.000,00 PL na przysługującym Kredytobiorcy, prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posiadanych na nim budynków stanowiących odrębne nieruchomości położonego w Warszawie, dzielnica Ursus dla którego prowadzona jest KW nr WA1M/00283410/8,
- zastaw Rejestrowy i zastaw finansowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy,
- zastaw Rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw, stanowiących całość gospodarczą, choćby jego skład był zmienny, w postaci mienia ruchomego przedsiębiorstwa należącego do Kredytobiorcy, o wartości 6 000 000,00 PLN,
- zastaw Rejestrowy i zastaw finansowy na wierzytelnościach ze wszystkich rachunków Kredytobiorcy, prowadzonych w PKO BP SA, za wyjątkiem OMRP 1, OMRP 2 i OMRP 3 oraz rachunku VAT,
- przelew na rzecz PKO BP SA wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia inwestycji Ursus Vita (etapy 1-3) obejmującej wszelkie ryzyka budowlane (CAR - Construction All Risks), zawartej przez GW na realizację inwestycji,
- przelew wierzytelności z umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych i innych powierzchni,
- przelew praw i wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów zawartych z GW dla Inwestycji,
- umowa podporządkowania,
- poddanie się egzekucji do kwoty wysokości hipoteki .

Nota nr 46: Zobowiązania warunkowe

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021		Stan na 31.12.2022	
	kwota	% aktywów	kwota	% aktywów
- dotyczące jednostek powiązanych:				
- udzielone poręczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	7 834 536,00	0,93%
- Pustolla Sp. z o.o.	0,00	0,00	2 343 000,00	0,28%
- Ursus Vita Sp. z o.o.	0,00	0,00	5 491 536,00	0,65%
Razem	0,00	0,00	7 834 536,00	0,93%
- dotyczące pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:				
- udzielone poręczenia	20 500 000,00	2,42%	20 500 000,00	2,42%
Dantex-Waryński Sp. z o.o. sp.k. przez Dantex Sp. z o.o. sp.k.	20 500 000,00	2,42%	20 500 000,00	2,42%
Dantex-Waryński Sp. z o.o. sp.k. przez Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k.				
-udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	20 500 000,00	0,03	20 500 000,00	2,42%
- dotyczące pozostałych jednostek:				
- udzielone poręczenia	20 500 000,00	2,42%	20 500 000,00	2,42%
MS Waryński SA przez Dantex Sp. z o.o. sp.k.	20 500 000,00	2,42%	20 500 000,00	2,42%
MS Waryński SA przez Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k.				
-udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyt rachunek bieżący-weksel in blanco	0,00			
Razem	41 000 000,00	4,84%	48 834 536,00	5,77%

5.1 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr 47: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	174 402 786,86	408 329 444,69
- Usługi związane z wynajmem	35 035 413,26	40 412 546,90
- Przychody z działal. Developerskiej	135 418 692,29	363 955 128,08
- Przychody z usług Zarządzania Nieruchomościami	1 384 592,97	2 734 623,44
- Usługi związane z inwestorstwem zastępczym	2 562 104,98	292 947,52
- Usługi pozostałe	1 983,36	8 570,38
- Sprzedaż biletów	0,00	925 628,37
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	24 986,56	710 804,60
- ze sprzedaży towarów	24 986,56	710 804,60
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	3 028 143,48	739 839,91
- sprzedaż produktów		
- sprzedaż usług	3 028 143,48	739 839,91
- sprzedaż towarów		
- sprzedaż materiałów		
RAZEM	174 427 773,42	409 040 249,29

Struktura terytorialna	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	174 402 786,86	408 329 444,69
Kraj	174 402 786,86	408 329 444,69
Eksport		
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:	24 986,56	710 804,60
Kraj	24 986,56	710 804,60
Eksport		
RAZEM	174 427 773,42	409 040 249,29

Nota nr 48: Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
Koszty według rodzaju	184 511 457,90	340 681 316,45
- amortyzacja	9 254 700,98	8 693 328,46
- zużycie materiałów i energii	7 689 140,46	67 217 601,12
- usługi obce	150 982 623,25	245 435 592,41
- podatki i opłaty	4 424 241,22	3 872 153,89
- wynagrodzenia	7 843 571,85	9 421 576,67
- ubezpieczenia i inne świadczenia	1 423 325,82	1 747 795,83
- pozostałe koszty rodzajowe	2 893 854,32	4 293 268,07
Koszty według rodzaju razem	184 511 457,90	340 681 316,45
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-49 516 114,97	-34 668 050,34
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-908 068,16	-4 596 270,23
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-4 423 072,02	-11 159 222,16
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-18 323 283,56	-24 167 705,35
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	111 340 919,19	266 090 068,37

Nota nr 49: Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	12 970 918,40
Sprzedaż środków trwałych	0,00	12 966 238,73
Sprzedaż dzieł sztuki	0,00	4 679,67
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	140 633,23	66 282,03
Odpis aktualiz. należności	140 633,23	66 282,03
IV. Inne przychody operacyjne	2 299 344,59	5 841 648,34
Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	372 597,74	0,00
Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności		
Odpisy z tyt. ujemnej wartości firmy		2 981 828,11
Przychody z tyt. budowy drogi Męcinińska	166 590,00	0,00
Refaktury	248 173,73	1 200 215,79
Pozostałe	1 511 983,12	1 659 604,44
	2 439 977,82	18 878 848,77

Nota nr 50: Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	249 325,81	0,00
Sprzedaż środków trwałych	-1 447 406,25	0,00
Nieodpłatne przekazanie majątku	1 612 882,23	0,00
Sprzedaż dzieł sztuki	83 849,83	0,00
-		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	755 451,97	451 592,46
Odpis aktualiz. należności	755 451,97	39 904,35
odpis aktualizujący wartość środków trwałych		411 688,11
Nieodpłatne przekazanie		
III. Inne koszty operacyjne	1 593 320,83	5 957 865,91
Darowizny	13 386,87	67 031,02
Odszkodowania	264 111,63	2 637 967,98
Opłaty sądowe	202 989,49	30 073,13
Rezerwa na sprawy sądowe	94 817,29	0,00
Refaktury	248 173,73	1 200 215,79
Rozwiązanie rezerwy		
Pozostałe	769 841,82	2 022 577,99
Darowizny		
Ubezpieczenia		
Kary		
-		
RAZEM	2 598 098,61	6 409 458,37

Nota nr 51: Przychody finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- udziały w zyskach	0,00	0,00
	w tym od jednostek powiązanych:	0,00	0,00
II.	Odsetki	78 002,12	3 609 336,57
	od środków pieniężnych	19 919,24	3 259 874,85
	od należności	55 231,33	35 909,06
	od obligacji	0,00	226 738,50
	od IRS	0,00	85 627,43
	od pożyczek	2 851,55	1 186,73
	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
	- obligacje	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	876 392,20	2 319 366,51
	Kontrakty Forward	876 392,20	2 319 366,51
V.	Inne	573 254,28	963,03
	- różnice kursowe	318 254,28	963,03
	- odsetki od papierów wartościowych	0,00	0,00
	- pozostałe	255 000,00	0,00
RAZEM		1 527 648,60	5 929 666,11

Nota nr 52: Koszty finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
I.	Odsetki	3 312 288,56	5 087 963,60
	od kredytów i pożyczek	3 296 838,42	4 348 066,61
	od zobowiązań	14 166,10	312 567,26
	od IRS	0,00	416 948,99
	od leasingu	1 284,04	10 380,74
	w tym dla jednostek powiązanych:	0,00	0,00
	od pożyczki	0,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
	- rozliczenie forwardu	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
	- wycena IRS	0,00	0,00
	- wycena obligacji	0,00	0,00
IV.	Inne koszty finansowe	750,79	1 984 545,54
	- różnice kursowe	603,10	1 816 932,59
	- pozostałe	147,69	167 612,95
RAZEM		3 313 039,35	7 072 509,14

Nota nr 53: Przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości lub występujące incydentalnie

Charakter przychodów		01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
-			
RAZEM		0,00	0,00

Nie występują

Charakter kosztów		01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
-	koszty pomocy dla Ukrainy	0,00	47 480,00
-	środki ochrony Covid	56 749,82	33 058,54
-	koszty związane z niepewnością wynikającą z sytuacji gospodarczej	0,00	0,00
RAZEM		56 749,82	80 538,54

Nota nr 54: Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
1. Amortyzacja	9 254 700,98	8 693 328,46
amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	27 593,37	77 270,95
amortyzacja środków trwałych	9 227 107,61	8 616 057,51
2. Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	-466 969,93	873 147,46
różnice kursowe na kredycie i rachunkach	-466 969,93	873 147,46
różnice kursowe w związku z wypłatą dywidendą		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	4 524 362,25	4 692 890,58
odsetki zapłacone od udzielonych pożyczek		
odsetki zapłacone od kredytów	3 294 236,82	4 823 620,74
odsetki zapłacone i naliczone od obligacji		
odsetki otrzymane		
odsetki od dłużnych papierów wartościowych		
odsetki zapłacone od zakupu lokalu		
dywidendy otrzymane		
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek		
odsetki naliczone od kredytów i pożyczek	1 230 125,43	-130 730,16
Odsetki zapłacone od kapitału WSS Spółem		
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-2 438,76	-8 402 289,91
przychody ze sprzedaży dzieł sztuki	-316 764,57	-29 373,67
przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości	-6 517 312,48	-46 450 942,04
wartość netto sprzedanych rzeczowych aktywów trwałych	1 611 246,60	28 562 742,03
wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych	1 946 032,09	3 592 602,44
wartość netto sprzedanych nieruchomości	2 808 745,20	1 302 895,73
korekty o sprzedane środki trwałe		24 694,00
wartość netto sprzedanych dzieł sztuki	400 614,40	6 502 770,00
aktualizacja wartości inwestycji finansowych	65 000,00	0,00
zysk ze zbycia niefinansowych akt.trw.		-1 907 678,40
korekta konsolidacyjna sprzedaży zapasów odniesiona na zysk z dział. Inwestycyjnej		
korekta konsolidacyjna		
5. Zmiana stanu zapasów	-102 288 913,01	15 237 244,90
zmiana stanu zapasów wynikająca z jednostkowych bilansów Spółek	-104 656 450,35	13 998 562,62
korekta o przesunięcie na śr.trw. W budowie		
korekta o spłatę WSS Spółem		
Przekwalifikowanie zapasów na śr.trw. (011)		
korekta konsolidacyjna	2 367 537,34	1 238 682,28
zapasy wylaczone w wyniku utraty kontroli		
6. Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-5 265 995,62	-32 628 659,98
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z jednostkowych bilansów Spółek	-5 671 848,53	-12 075 000,47
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu		
korekta wypł. zaliczkę na poczet dywidendy		
korekta konsolidacyjna	405 852,91	-20 553 659,51
korekta o niewniesiony wkład		
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji niefinansowych		
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji finansowych		
6. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	86 250 296,52	-11 879 608,45
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z jednostkowych bilansów Spółek	107 969 644,49	-4 827 475,16
korekta o zmianę zobowiązania z tyt. Niewypłaconych odsetek od obligacji		
korekta z tytułu zobowiązań dot.dywidendy		
korekta o zapłatę lokalu Urząd Dzielnicy Wola		
korekta konsolidacyjna	-21 719 347,97	-7 052 133,29
korekta o spłatę pożyczek		
korekta z tyt.odsetek od pożyczki		
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu Forward		
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów finansowych		
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów niefinansowych		
7. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-8 466 389,33	-519 439,50
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynikająca z bilansu	-8 466 389,33	-519 439,50
korekta z tytułu przeniesienia do zobowiązań z pozycji rozliczenia międzyokresowe		
8. Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	-2 366 809,28	-292 680,33
Korekta konsolidacyjna	-2 366 809,28	-292 680,33
Zaniechanie inwestycji Wolska 153		
aktualizacja wartości FIZAN		
zysk/strata z lat ubiegłych		
odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		
Spisanie WNIP		

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządza się poprzez sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływów pieniężnych jednostek objętych metodą konsolidacji pełnej oraz dokonanie korekt konsolidacyjnych tych sum.

Nota nr 55: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto

	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	8 114 513,54	157 506 477,16
zysk brutto skonsolidowany		117 205 757,43
korekty konsolidacyjne		47 633 670,79
doprowadzenie do jednolitości zasad rachunkowości		840 251,67
zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-8 173 202,73
1. Z zysków kapitałowych		
2. Z innych źródeł przychodów	8 114 513,54	157 506 477,16
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)		
1. Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.		
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2. Z innych źródeł przychodów	14 053 012,36	43 778 722,42
a. ujemna wartość firmy	234 008,80	2 978 978,11
b. zaliczki z tytułu posiadanych udziałów	8 849 361,78	38 341 777,01
c. wycena kredytów i pożyczek	2 978 720,93	32 580,00
d. wyksięgowanie wyceny IRS	1 847 456,26	2 319 366,51
e. rozwiązane odpisy na należności	140 633,23	8,00
f. odsetki zarachowane NPP	2 831,36	66 282,03
g. rozwiązanie rezerwy na sprawy sądowe	0,00	39 730,76
h. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		0,00
Wartość łączna	14 053 012,36	43 778 722,42
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:		
1. Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.		
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2. Z innych źródeł przychodów	1 403 112,77	2 418 230,77
a. naliczone odsetki od pożyczek	1 159 837,91	2 403 709,35
b. różnice kursowe z wyceny bilansowej	7 144,20	14 521,42
c. odszkodowania, kary, grzywny NPP	222 925,22	0,00
d. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	13 205,44	0,00
Wartość łączna	1 403 112,77	2 418 230,77
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:		
1. Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.		
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2. Z innych źródeł przychodów	164 004,58	620 936,40
a. otrzymane świadczenie	164 004,58	620 936,40
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
Wartość łączna	164 004,58	620 936,40
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów podatkowych a dochodem/stratą dla celów rachunkowych)		
1. Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.		
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2. Z innych źródeł przychodów	4 596 699,58	13 836 306,88
a. amortyzacja bilansowa	1 738 837,38	2 116 464,77
b. koszty reprezentacji	29 559,47	606 675,28
c. koszty paliwa i eksploatacji samochodu osobowego (25% kosztów)	23 710,56	42 319,76
d. ubezpieczenia samochodów	57 910,95	28 641,62
e. podatek VAT samoch. osobowy (25% kosztów)	3 456,88	3 149,10
f. darowizny	13 158,91	67 031,02
g. odpisane należności	72 785,47	66 513,99
h. odsetki budżetowe	597,20	75 230,25
i. wyksięgowanie wyceny rach. bankowych i kredytów	2 643 792,89	977 697,54
j. PFRON	0,00	5 162,00
k. ulga na złe długi	0,00	900 340,82
l. faktury zapłacone spoza białej listy	0,00	114 000,00

Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

Nota nr 55: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto

	m.	rozwiązane rezerwy	0,00	-135 355,05
	n.	zaliczki dotyczące niezrealizowanych usług	0,00	49 478,50
	o	odpis na udziały	0,00	6 437 770,00
	p	kary, odszkodowania	0,00	2 470 450,00
	r.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	12 889,87	10 737,28
		Razem	4 596 699,58	13 836 306,88
		Wartość łączna	4 596 699,58	13 836 306,88
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:				
1.		Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.			
	b.			
	c.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2.		Z innych źródeł przychodów	1 079 846,55	3 860 254,88
	a.	niezapłacone składki ZUS	8 050,92	25 232,96
	b.	niewypłacone wynagrodzenia	2 064,00	57 414,70
	c.	rezerwy	74 183,30	2 626 171,84
	d.	różnice kursowe z wyceny bilansowej	-421 486,25	321 396,30
	e.	odsetki naliczone, niezapłacone	78 237,22	138 306,17
	f.	wycena IRS	971 064,06	0,00
	g.	aktualizacja odpisu na należności	367 666,50	39 904,35
	h.	Odpisy aktualizujące wartość środka trwałego NKUP	0,00	411 688,11
	i.	Odszkodowania, kary, grzywny	0,00	226 360,37
	j.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	66,80	13 780,08
		Wartość łączna	1 079 846,55	3 860 254,88
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów, niebędące kosztami bilansowymi, w tym:				
1.		Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.			
	b.			
	c.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2.		Z innych źródeł przychodów	65 851,27	2 046 529,87
	a.	raty leasingowe	52 939,42	20 384,95
	b.	zapłacone składki ZUS	12 911,85	8 050,92
	c.	wypłacone wynagrodzenia	0,00	2 064,00
	d.	amortyzacja sprzedanego ST	0,00	1 965 600,00
	e.	rozwiązane rezerwy	0,00	50 430,00
	f.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	0,00	0,00
		Wartość łączna	65 851,27	2 046 529,87

Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

Nota nr 55: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto

H. Strata z lat ubiegłych, w tym:			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.		
	b.		
	c.		
2.	Z innych źródeł przychodów	0,00	5 000 000,00
	a.	strata podatkowa za 2021 rok	0,00
	b.		
	c.		
	Wartość łączna	0,00	5 000 000,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.		
	b.		
	c.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	
2.	Z innych źródeł przychodów	0,00	759 505,67
	a.	roczna opłata przekształceniowa	0,00
	b.	nieodpłatny przychód z tytułu poręczenia	0,00
	c.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	0,00
	Wartość łączna	0,00	759 505,67
	Wynik podatkowy	-1 566 912,15	123 339 997,93
-	strata podatkowa	-6 278 266,62	-1 044 587,19
-	dochód podatkowy	4 711 354,47	124 384 585,12
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
2.	Z innych źródeł przychodów	4 711 354,47	124 384 585,12
K. Podatek dochodowy			
		895 157	23 633 071

Za okres od 01.01.2021 roku do 30.04.2021 roku spółki komandytowe nie były płatnikami podatku dochodowego, zatem brak jest danych porównawczych za pełny rok podatkowy.

Nota nr 56: Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Działalność zaniechana			
1			
2			0,00
3			0,00
Działalność przewidziana do zaniechania			
1			0,00
2			0,00
3			0,00

6.1 INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GODPODARCZYM ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE

Nota nr 57: 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

Nie dotyczy Spółki

6.2 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCYJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Nota nr 58: Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi (wraz z ich kwotami, charakterem transakcji)

1) Z jednostkami powiązanymi

Nie dotyczy Spółki

2) Z osobą, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administracyjnego jednostki lub jednostki z nią powiązanej

Nie dotyczy Spółki

3) Z osobą, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administracyjnego jednostki lub jednostki z nią powiązanej

Nie dotyczy Spółki

4) Z jednostką kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w pkt 2 i 3

Nie dotyczy Spółki

5) Z jednostką realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki

Nie dotyczy Spółki

6.3 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

Nota nr 59: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Grupy zawodowe	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
1 Pracownicy produkcyjni	11,00	13,00
2 Pracownicy nieprodukcyjni	34,00	31,00
Razem	45,00	44,00

Nota nr 60: Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
1 Organy zarządzające		
2 Organy nadzorujące		
3 Organy administrujące		
Razem	0,00	0,00

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

Nota nr 61: Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
Pożyczki	0,00
udzielone członkom organów zarządzających - z ZFŚS	
udzielone członkom organów nadzorujących	
udzielone członkom organów administrujących	
Inne świadczenia o podobnym charakterze	0,00
udzielone członkom organów zarządzających	
udzielone członkom organów nadzorujących	
udzielone członkom organów administrujących	
Razem	0,00

Nie wystąpiły

6.5 WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

Nota nr 62: Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
1 Obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego i sprawozdania skonsolidowanego	164 000,00
2 Inne usługi poświadczające	
3 Usługi doradztwa podatkowego	
4 Pozostałe usługi	
Razem	164 000,00

6.3 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

Nota nr 63: Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

	Tytuł korekty	Wpływ na aktywa	Wpływ na pasywa	Wpływ na wynik/wynik lat ubiegłych
1	Brak ujęcia w danych za 2021 - Opłata przekształcenia pwug w prawo własności gruntu oraz korekta amortyzacji w pozycji Aktywów trwałych i zobowiązań – dotyczy Dantex Rondo Wiatraczna	4 684 977,41	4 395 529,03	289 448,38
2	Brak ujęcia w danych za 2021 - Rezerwa z tytułu aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie w pozycji Rezerwy na zobowiązania – dotyczy Dantex Wilcza	x	1 129 700,05	-1 129 700,05
3				
4				
5				
	Razem	4 684 977,41	5 525 229,08	-840 251,67

Nota nr 64: Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

W lutym 2022 roku doszło do inwazji Rosji na Ukrainę. Prowadzona wojna w Ukrainie ma negatywny wpływ na polską gospodarkę, w tym na wyższą inflację, wysokie stopy procentowe, wysokie ceny surowców i materiałów budowlanych oraz problem z ich dostępnością. Wszystkie te czynniki bezpośrednio wpływały i będą wpływać na podwyższenie kosztów budowy, a co za tym idzie, cen mieszkań. Zarząd Spółki na bieżąco śledzi sytuację na rynku mieszkaniowym w Polsce jak również wojnę na Ukrainie i analizuje jej potencjalny wpływ na realizowany projekt. Niemniej jednak w ocenie Kierownictwa Spółki, skutki gospodarcze wywołane wojną na Ukrainę nie mają istotnie negatywnego wpływu na działalność Spółki i jej sytuację finansową.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego miały miejsca następujące zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki:

- Aktem notarialnym Rep. A 1696/2023 z dn. 03.02.2023 roku podpisano umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul.

Kołobrzeskiej w Konstancinie

- Aktem notarialnym Rep. A 1994/2023 z dn. 09.02.2023 roku podpisano umowę zakupu nieruchomości położonej przy ul.

Bartyckiej w Warszawie

- Aktem notarialnym Rep. A 6856/2023 z dn. 24.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie likwidacji Spółki Dantex Investments Sp. z o.o.

- Aktem notarialnym Rep. A 16504/2023 z dn. 30.05.2023 roku podpisano warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Oliwskiej 11 w Warszawie

- W dniu 31.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie połączenia zgodnie z art. 492 & 1 KSH przez przejęcie przez Dantex-

Waryński Sp. z o.o. spółek Dantex Waryński II Sp. z o.o. i Dantex-Waryński II Sp. z o.o. Sp.K.

- W dniu 02.06.2023 roku podjęto uchwałę o zmieszczenie wkładów Dantex Waryński Sp. z o.o. Sp.K.

Wymienione zdarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym nie powodują konieczności ujęcia korekt w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

6.4 INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Nota nr 65: Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym

Nie dotyczy

Nota nr 66: Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Pozycja sprawozdawcza		Wartość w roku poprzedzającym	Wartość po doprowadzeniu do porównywalności
1	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	94 877 501,29	60 832 376,56
2	- inne środki pieniężne	0,00	15 912 291,24
3	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	18 132 833,49
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

7.1. INFORMACJE O POŁĄCZENIACH JEDNOSTEK GOSPOARCZYCH

Nota nr 67: Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego sporządzonego za okres w którym nastąpiło połączenie

1) Połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

Nie dotyczy

2) Połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

Nie dotyczy

7.2 INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Nota nr 68: Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Nie dotyczy

8.1 INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTAKI POWIĄZANYMI

Nota nr 69: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Nie dotyczy

Nota nr 70: Zwolnienia lub wyłączenia z konsolidacji

Nie dotyczy

Nota nr 71: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna

Nie dotyczy

Nota nr 72: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej, o której mowa wyżej

Nie dotyczy

9.1 DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 73: Zbycie akcji własnych

Pozycja nie dotyczy Spółki

Nota nr 74: Umorzenie akcji własnych

Pozycja nie dotyczy Spółki

Nota nr 75: Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności

Nie występuje

Nota nr 76: Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

Pozycja bilansowa lub rachunku zysków i strat	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
RZiS H.4	EUR	4,6899	252/A/NBP/2022	30.12.2022
RZiS H.4	CHF	4,7679	252/A/NBP/2022	30.12.2022
RZiS H.4	GBP	5,2957	252/A/NBP/2022	30.12.2022
RZiS H.4	USD	4,4018	252/A/NBP/2022	30.12.2022