



**POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA
PEKABEX SPÓŁKA AKCYJNA**

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Spis treści

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA	3
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	6
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (Zł)	6
SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	9
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PKB PEKABEX S.A.	10
1. Informacje ogólne	10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości.....	12
3. Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości	25
DANE UZUPEŁNIAJĄCE DO INFORMACJI FINANSOWYCH	26
1. Segmenty operacyjne.....	26
2. Połączenie z jednostką zależną.....	26
3. Aktywa trwałe	34
3.1. Wartość firmy	34
3.2. Wartości niematerialne.....	34
3.3. Wartości niematerialne i Rzeczowe aktywa trwałe	35
4. Prawa do użytkowania	37
5. Nieruchomości inwestycyjne	38
6. Inwestycje w jednostki zależne oraz aktywa i zobowiązania finansowe.....	39
7. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody	51
8. Zapasy.....	54
9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	54
10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56
11. Kapitał własny	56
12. Świadczenia pracownicze	57
13. Pozostałe rezerwy	57
14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	58
15. Rozliczenia międzyokresowe	58
16. Przychody i koszty operacyjne.....	59
17. Przychody i koszty finansowe	60
18. Podatek dochodowy.....	61
19. Zysk na akcję	62
20. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	63
21. Zobowiązania warunkowe oraz umowy gwarancji finansowych	64
22. Ryzyka dotyczące instrumentów finansowych.....	66
23. Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne narażone na ryzyko płynności	67
24. Zarządzanie kapitałem	68
25. Struktura właścicielska kapitału podstawowego	68
26. Wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	69
27. Zatrudnienie.....	70
28. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego	70
29. Zdarzenia po dacie bilansowej	70
30. Zatwierdzenie do publikacji	71

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023*	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023*
	tys. PLN			tys. EUR		
Sprawozdanie z wyniku						
Przychody ze sprzedaży	33 779	26 180	-	7 848	5 781	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 156	15 800	-	3 986	3 489	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	93 987	52 495	-	21 836	11 593	-
Zysk (strata) netto	89 945	48 520	-	20 897	10 715	-
Zysk na akcję (PLN)	3,62	1,95	-	0,84	0,43	-
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	3,62	1,95	-	0,84	0,43	-
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	-	4,3042	4,5284	-
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych						
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 407	(6 180)	(5 506)	3 115	(1 365)	(1 216)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	99 864	(27 542)	(27 542)	23 202	(6 082)	(6 082)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(74 480)	29 331	29 331	(17 304)	6 477	6 477
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	38 162	(4 391)	(3 717)	8 866	(970)	(821)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	X	4,3042	4,5284	4,5284
Sprawozdanie z sytuacji finansowej						
Aktywa	441 032	362 047	421 124	103 214	83 267	96 855
Zobowiązania długoterminowe	39 987	68 062	85 256	9 358	15 654	19 608
Zobowiązania krótkoterminowe	65 196	71 164	79 382	15 258	16 367	18 257
Kapitał własny	335 849	222 821	256 486	78 598	51 247	58 989
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	335 849	222 821	256 486	78 598	51 247	58 989
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	X	4,2730	4,3480	4,4503

*Dane przekształcone zgodnie z opisem w nocie nr 2

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA				31.12.2023*
	NOTA	31.12.2024	31.12.2023	Dane przekształcone
Aktywa trwałe				
Wartość firmy	2.3, 3	12 286	12 286	12 286
Wartości niematerialne	3	35	235	235
Rzeczowe aktywa trwałe	3	35 843	12 509	36 456
Nieruchomości inwestycyjne	5	141 092	82 389	140 748
Inwestycje w jednostkach zależnych	6.1	71 666	72 309	72 209
Należności i pożyczki	6.3, 22.3	98 899	162 266	135 258
Pochodne instrumenty finansowe		488	1 537	1 537
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6.5	9 848	4 400	4 400
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		179	209	236
Aktywa trwałe		370 336	348 140	403 365
Aktywa obrotowe				
Zapasy		-	110	110
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.3, 9	14 359	6 579	9 764
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-	-
Pożyczki		14 238	4 370	4 370
Pochodne instrumenty finansowe		-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.5	1 207	1 207	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	557	133	153
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	40 298	1 507	2 154
Aktywa obrotowe		70 696	13 906	17 759
Aktywa razem		441 032	362 047	421 124

*Dane przekształcone zgodnie z opisem w nocie nr 2

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASywa	NOTA	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023*
				Dane przekształcone
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	11,24	24 827	24 827	24 827
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości Nominalnej		25 245	25 245	25 245
Pozostałe kapitały		162 073	94 705	124 135
Zyski zatrzymane:		123 704	78 045	82 280
– zysk (strata) z lat ubiegłych		33 759	29 525	29 525
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		89 945	48 520	52 755
Kapitał własny		335 849	222 821	256 486
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.2	21 112	53 783	65 897
Leasing	6.2	565	337	1 347
Pochodne instrumenty finansowe		-	-	-
Pozostałe zobowiązania		28	-	28
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	18 282	13 942	17 984
Pozostałe rezerwy długoterminowe		-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-	-
Zobowiązania długoterminowe		39 987	68 062	85 256
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14	8 828	8 482	11 100
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 594	63	1 173
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		53 413	61 540	65 283
Leasing	6.2	804	236	890
Pochodne instrumenty finansowe		-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		265	687	755
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	13	292	155	181
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	1	1	1
Zobowiązania krótkoterminowe		65 196	71 164	79 382
Zobowiązania razem		105 183	139 225	164 638
Pasywa razem		441 032	362 047	421 124

*Dane przekształcone zgodnie z opisem w nocie nr 2

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	NOTA	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	1	33 779	26 180
Przychody ze sprzedaży produktów		-	-
Przychody ze sprzedaży usług		33 659	26 180
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		120	-
Koszt własny sprzedaży		12 275	6 004
Koszt sprzedanych produktów		-	-
Koszt sprzedanych usług		12 165	6 004
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		110	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		21 504	20 176
Koszty sprzedaży		-	-
Koszty ogólnego zarządu		6 999	7 076
Pozostałe przychody operacyjne	16.2	2 825	3 271
Pozostałe koszty operacyjne	16.3	174	572
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		17 156	15 800
Przychody finansowe	17.1	86 556	44 142
Koszty finansowe	17.2	9 725	7 447
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		93 987	52 495
Podatek dochodowy	18	4 043	3 975
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		89 945	48 520
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		89 945	48 520

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (ZŁ)

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
z działalności kontynuowanej		
– podstawowy	3,62	1,95
– rozwodniony	3,62	1,95
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
– podstawowy	3,62	1,95
– rozwodniony	3,62	1,95

SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Zysk (strata) netto	89 945	48 520
Pozostałe całkowite dochody		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
– zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(403)	(745)
– kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(403)	(745)
Całkowite dochody	89 542	47 776
Całkowite dochody przypadające:	89 542	47 776
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	89 542	47 776
– podmiotom niekontrolującym	-	-

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2024 roku	24 827	25 245	94 705	78 045	222 821
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2024 roku					
Zmiany w strukturze związane z połączeniem	-	-	29 430	4 235	33 665
Wypłata dywidendy	-	-		(10 179)	(10 179)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	38 341	(38 341)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	67 772	(44 286)	23 486
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku	-	-		89 945	89 945
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku	-	-	(403)		(403)
Razem całkowite dochody			(403)	89 945	89 542
Saldo na dzień 31.12.2024 roku	24 827	25 245	162 073	123 704	335 849

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nom.	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	24 827	25 245	77 130	53 283	180 485
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2023 roku					
Zmiany w strukturze związane z połączeniem	-	-	9 267	(4 528)	(4 740)
Wypłata dywidendy	-	-		(10 179)	(10 179)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	9 052	(9 052)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	18 319	(23 759)	(5 439)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku	-	-	-	48 520	48 520
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku	-	-	(745)	-	(745)
Razem całkowite dochody			(745)	48 520	47 776
Saldo na dzień 31.12.2023 roku	24 827	25 245	94 705	78 045	222 821

Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej – Dane przekształcone*					
	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nom.	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	24 827	25 245	77 130	53 283	180 485
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2023 roku					
Połączenie z jednostką zależną – ujęcie w kapitale na początek roku	-	-	38 698	(293)	38 405
Wypłata dywidendy	-	-	-	(10 179)	(10 179)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	9 052	(9 052)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	47 750	(19 524)	28 226
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku	-	-	-	48 520	48 520
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku	-	-	(745)	-	(745)
Razem całkowite dochody	-	-	(745)	48 520	47 776
Saldo na dzień 31.12.2023 roku Dane przekształcone*	24 827	25 245	124 135	82 280	256 486

*Dane przekształcone zgodnie z opisem w notcie nr 2

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023* Dane przekształcone
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	93 987	52 495	22 270
Korekty:			
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	7 153	3 536	3 536
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	244	427	427
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	571	1 384	1 384
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	9	63	63
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	339	(1 377)	(1 377)
Koszty odsetek	9 004	5 805	5 805
Przychody z odsetek i dywidend	(86 745)	(42 409)	(42 409)
Inne korekty	(5 772)	587	(7 634)
Korekty razem	(75 197)	(31 985)	(40 205)
Zmiana stanu zapasów	110	(110)	(110)
Zmiana stanu należności	(2 289)	(20 353)	(23 538)
Zmiana stanu zobowiązań	(2 030)	(5 051)	(2 337)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	879	455	433
Zmiany w kapitale obrotowym	(3 330)	(25 059)	(25 551)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(2)	(31)	(31)
Zapłacony podatek dochodowy	(2 052)	(1 602)	3 551
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 407	(6 181)	(5 506)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(44)	(10)	(10)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(2 792)	(592)	(592)
Wydatki na nabycie lub zwiększenie nieruchomości inwestycyjnych	(1 870)	(1 952)	(1 952)
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(222)	(855)	(855)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	85 067	17 215	17 215
Pożyczki udzielone	(50 074)	(69 908)	(69 908)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(5 448)	(4 400)	(4 400)
Otrzymane odsetki	3 009	95	95
Otrzymane dywidendy	72 239	32 865	32 865
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	99 864	(27 542)	(27 542)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	35 190	54 321	54 321
Spłaty kredytów i pożyczek	(89 946)	(8 512)	(8 512)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(594)	(492)	(492)
Odsetki zapłacone	(8 951)	(5 807)	(5 807)
Dywidendy wypłacone	(10 179)	(10 179)	(10 179)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(74 480)	29 331	29 331
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	38 162	(1 550)	(3 717)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 507	3 057	3 057
Wpływy z tytułu połączenia z jednostką zależną	629	2 841	2 814
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	40 298	1 507	2 154

*Dane przekształcone zgodnie z opisem w notcie nr 2

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PKB PEKABEX S.A.

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o spółce

Spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex Spółka Akcyjna [„Spółka”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 15 sierpnia 1972 roku. W dniu 29 kwietnia 2002 roku Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000109717. Spółka powstała z przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego Poznański Kombinat Budowlany. Spółce nadano numer statystyczny REGON 630007106 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 777-00-00-844. Siedziba Spółki mieści się przy ul. Szarych Szeregów 27 w Poznaniu. Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Pekabex S.A., w skład której na dzień bilansowy wchodzi:

- Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.
- Pekabex Bet S.A.
- Betbygg Sverige AB
- Pekabex Pref S.A.
- Kokoszki Prefabrykacja S.A.
- PGU GmbH
- Pekabex Construction Ltd.
- Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.
- Origin Pekabex Mechelinki sp. z o. o. sp.k.
- Revital Operator sp. o.o.
- Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVII sp. z o. o. S.K.A.
- Pekabex Casa Baia sp. z o.o.
- Pekabex Development sp. z o.o.
- Pekabex Jasielska sp. z o.o.
- Pekabex Katedralna sp. z o.o.
- Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.
- G + M GmbH
- FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH
- Pekabex Łacina sp. z. o.o.
- Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.
- Urban Property sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o.
- Pekabex Drewnicka sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XIX sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XX sp. z o.o.
- P. Homes sp. z o.o.
- Hansen Home sp. z o.o.
- Green Logistics Development sp. z o.o.
- Falkenseer Gärten FEA GmbH
- Rebuild Construction Automation sp. z o. o.
- Prefabcad sp. z o.o.

1.2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Połączenie Pekabex Inwestycje II S.A. oraz Emitenta

Z dniem 25 października 2023 roku Spółka oraz spółka zależna Pekabex Inwestycje II S.A. podpisały plan połączenia zakładający, że Spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki spółki zależnej, a spółka zależna zostanie rozwiązana z dniem wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego. Z dniem 19 lutego 2024 roku Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A, zgodnie z art. 504 § 1 KSH po raz drugi zawiadomił akcjonariuszy Emitenta o zamiarze połączenia spółek Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i spółki PI II.

Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Pekabex Inwestycje II S.A. o połączeniu oraz uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. została podjęta w dniu 6 marca 2024 roku. Połączenie ma na celu uporządkowanie i uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Pekabex.

Z dniem 10 maja 2024 roku połączenie jednostek zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej.
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy na połączeniu spółek, które są pod wspólną kontrolą za okres w jakim spółki pod wspólną kontrolą się znajdują.
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

Połączenie Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. oraz Pekabex Casa Fiore sp. z o.o. ze spółką Pekabex Inwestycje XIII sp. z o.o.

Z dniem 18 listopada 2024 roku Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy KRS dokonał wpisu połączenia spółek:

1. **Pekabex Inwestycje XIII sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu (spółka Przejmująca) ze spółką **Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o.** w Poznaniu (spółka przejmowana)
2. **Pekabex Inwestycje XIII sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu (spółka Przejmująca) ze spółką **Pekabex Casa Fiore sp. z o.o.** w Poznaniu (spółka przejmowana)

Połączenia nastąpiły w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ksh tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą. Dniem połączenia spółek jest 18 listopada 2024 roku i w tej dacie spółka PI XIII sp. z o.o. wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki spółek przejmowanych. Jednocześnie z dniem wpisu połączenia do Krajowego Rejestru Sądowego spółki przejmowane zostały rozwiązane bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego.

Nowe spółki w Grupie

Z dniem 19 kwietnia 2024 roku, została utworzona spółka **Revital Operator sp. z o.o.** Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. sp. k. 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność Revital Operator sp. z o.o. będzie skoncentrowana na zarządzaniu obiektami w ramach inwestycji Apartamenty i Centrum ReVital w Mechelinkach. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 24 maja 2024 roku.

Z dniem 13 maja 2024 roku została utworzona spółka prawa niemieckiego **PGU GmbH**. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada 100% udziałów w spółce. Działalność spółki jest skoncentrowana na realizacji projektów w formule generalnego wykonawstwa na rynku niemieckim. Z dniem 31 października 2024 roku spółka została zarejestrowana w rejestrze handlowym właściwym dla siedziby spółki.

Z dniem 21 maja 2024 roku, została utworzona spółka **Green Logistics Development sp. z o.o.** Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Spółka zajmuje się koordynacją projektów deweloperskich powierzchni magazynowych realizowanych w ramach Grupy. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 13 czerwca 2024 roku.

Z dniem 19 lipca 2024 roku, została utworzona spółka **Hansen Home sp. z o.o.** Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada pośrednio poprzez spółkę Pekabex Development sp. z o.o. 70% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie związana z realizacją projektów deweloperskich m. in. z wykorzystaniem rozwiązań domów modułowych P.Homes. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 7 sierpnia 2024 roku.

Z dniem 9 grudnia 2024 roku została utworzona spółka **Pekabex Construction Ltd.**, z siedzibą w Londynie. Z tym samym dniem Spółka została zarejestrowana w rejestrze handlowym spółek dla Anglii i Walii pod numerem 16126606. Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki. Działalność spółki będzie skoncentrowana na pozyskaniu i realizacji projektów, w tym w formule generalnego wykonawstwa, na rynku angielskim.

Zmiana w strukturze Grupy - segment developerski

Z dniem 10 grudnia 2024 roku zawarte zostały umowy sprzedaży udziałów w spółkach z segmentu deweloperskiego Pekabex Łacina sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o., Pekabex Drewnicka sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o.o., Pekabex Inwestycje XIX sp. z o.o., Pekabex Milczańska sp. z o.o., na podstawie których Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. Korporacja dokonała sprzedaży całości udziałów na rzecz spółki zależnej Pekabex Development Sp. z o.o.

Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. posiada 100% udziałów w spółce Pekabex Development Sp. z o.o. i sprzedaż spółek nie zmieniła ich ujęcia w konsolidacji; nadal podlegają pełnej konsolidacji. Zmiana w strukturze ma na celu zwiększenie przejrzystości struktury finansowej segmentu developerskiego.

1.3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji wchodziły następujące osoby:

- Robert Jędrzejowski, Prezes Zarządu,
- Beata Żaczek, Wiceprezes Zarządu,
- Tomasz Seremet, Wiceprezes Zarządu

Z dniem 28 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Emitenta odwołała Zarząd starej kadencji i powołała Zarząd nowej, trzyletniej kadencji w składzie niezmienionym. W dniu 19 sierpnia 2024 roku Pan Przemysław Borek złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu.

Członkowie Zarządu zasiadają również w organach innych spółek z Grupy Pekabex. Członkowie Zarządu nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, nie uczestniczą w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej, spółki kapitałowej ani nie uczestniczą w konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy wchodził:

- Piotr Taracha, Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Grabski, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Bartłomiej Pawlak, Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt, Członek Rady Nadzorczej
- Stefan Grabski, Członek Rady Nadzorczej
- Jacob Jephcott, Członek Rady Nadzorczej
- Lesław Kula, Członek Rady Nadzorczej

Z dniem 22 października 2024 roku nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki odwołało ze składu Rady Nadzorczej Pana Ryszarda Klimczyka. W tym samym dniu Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Pana Bartłomieja Pawlaka.

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2024 zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 23 kwietnia 2025 roku.

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółkę.

Informacja dotycząca wpływu sytuacji w Ukrainie działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta

Emitent oraz Grupa Kapitałowa nie prowadziła w 2024 oraz w 2023 roku i nie prowadzi na moment sporządzenia sprawozdania finansowego ani nie zamierza prowadzić żadnej działalności operacyjnej na terenie Ukrainy, Białorusi i Rosji. Tym samym konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku nie stanowi przesłanki utraty wartości aktywów Spółki i Grupy Kapitałowej.

Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. bieżąco monitoruje sytuację związaną z atakiem Rosji na Ukrainę oraz analizuje wpływ tych okoliczności na działalność prowadzoną przez Emitenta i Grupę Kapitałową.

Zarząd Emitenta nie jest w stanie na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego w sposób wiarygodny określić skali dalszego wpływu, jaki sytuacja w Ukrainie będzie miała na stan europejskiej gospodarki oraz popyt na usługi budowlane i przez to na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta.

W opinii Zarządu zidentyfikowane obszary potencjalnego ryzyka, które mogą mieć wpływ na realizowane kontrakty to:

- utrata pracowników lub dostawców, opóźnienie świadczonych przez podwykonawców usług;
- trudności z dostępnością materiałów budowlanych, w tym w szczególności stali, oraz wzrost ich cen;
- wstrzymanie realizacji inwestycji budowlanych/ brak nowych inwestycji ze względu na sytuację geopolityczną;
- nadmierne wahania kursów walutowych;
- wzrost kosztów finansowania inwestycji oraz trudności w dostępie do finansowania;
- wzrost kosztów energii
- rozszerzenie konfliktu rosyjsko-ukraińskiego na teren Polski.

Zarząd Emitenta nie odnotował dotychczas znaczących zakłóceń w obszarach związanych z produkcją. W pierwszych tygodniach konfliktu ponad stu pracowników pochodzenia ukraińskiego opuściło miejsca pracy w polskich zakładach produkcyjnych spółek zależnych Emitenta, co stanowiło około 7 % wszystkich miejsc pracy w tych fabrykach. Powyższa sytuacja nie wywarła istotnego wpływu na proces produkcyjny realizowany w tych zakładach.

Zarząd podziela pogląd niektórych ekonomistów prognozujących że eskalacja konfliktu może mieć znaczący, negatywny wpływ na całą gospodarkę kraju, w tym w szczególności sektor budowlany.

Zarząd na bieżąco dostosowuje strategię Grupy i podejmowane działania do sytuacji rynkowej.

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy jest stabilna. Grupa posiada wysoki backlog do realizacji w bieżącym roku oraz w przyszłych okresach (1 713 200 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec grudnia 2024 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 202 797 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 104 274 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższały zobowiązania krótkoterminowe o 265 846 tys. zł. Grupa posiadała na dzień bilansowy linie kredytowe wieloproduktowe (w tym faktoring) przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 1 030 683 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 380 336 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych w ramach linii na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku wyniosła 101 867 tys. zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 304 384 tys. zł z czego wykorzystanych było 143 517 tys. zł.

Jednocześnie sytuacja rynkowa jest niestabilna. Grupa bardzo wnikliwie analizuje sytuację płatniczą klientów i ich wiarygodność kredytową oraz ostrożnie udziela klientom limitów kredytowych. Korzysta również z dostępnych możliwości zabezpieczenia należności. Mając na uwadze sytuację rynkową i potencjalne zwiększenie się zatorów płatniczych na rynku, Grupa stosuje bardziej rygorystyczne procedury w zakresie udzielania limitów kredytowych kontrahentom, analizy ich wiarygodność i monitorowania należności.

Zarząd monitoruje na bieżąco sytuację gospodarczą w kraju i jej wpływ na Spółkę i Grupę i w zależności od dalszych wydarzeń podejmie niezwłoczne działanie, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółki i Grupy.

2.2. Zmiany standardów lub interpretacji

2.2.1. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2024 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki:

- Zmiany do MSR 1: „Prezentacja sprawozdań finansowych - Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe oraz Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe odroczenie daty wejścia w życie” oraz „Zobowiązania długoterminowe powiązane z warunkami”
Opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku, 15 lipca 2020 roku oraz 31 października 2022 roku – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 16 Leasing: „Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego”
Opublikowano dnia 22 września 2022 roku – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”
Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: „Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem”
Opublikowano dnia 11 września 2014 roku). Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;
- Zmiany do MSR 7: „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7: „Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców”
Opublikowano dnia 25 maja 2023 roku, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 lub później;
- Zmiany do MSR 21: „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak możliwości wymiany walut”
Opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później;

2.2.2. Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

2.2.3. Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku i ich wpływ na sprawozdanie Spółki

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2024 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych (opublikowany 9 kwietnia 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;

- MSSF 19 Spółki zależne bez publicznej odpowiedzialności: ujawnianie informacji (opublikowany 9 maja 2024) do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmiany kursów walut obcych: Brak wymienialności (opublikowany 15 sierpnia 2023 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych (wydany 30 maja 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od natury (wydany 18 grudnia 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później.
- Tom 11 corocznych ulepszeń do MSR/MSSF (wydany 18 lipca 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej. Spółka jest w trakcie analizy czy zmiany będą miały wpływ na sprawozdania finansowe Spółki.

2.3. Zasady rachunkowości

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Spółka prezentuje odrębnie sprawozdanie z wyniku w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzane jest metodą pośrednią. Spółka prezentuje odrębnie „Sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Spółka prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego.

Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest wyodrębnioną częścią działalności, w związku z którą Spółka może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Spółki została podzielona na części w oparciu o świadczone usługi i ich specyfikę. Zarząd Spółki wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- przychody z najmu
- opłata za znak towarowy
- pozostałe – sprzedaż usług
- sprzedaż towarów i materiałów

W ramach segmentu „przychody z najmu” Spółka ujmuje przychody i koszty związane z wynajmowaniem powierzchni nieruchomości, którymi w głównej mierze są budynki fabryczne oraz nowo wybudowana hala logistyczna. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach wynajmu nieruchomości fabrycznych głównie spółkom zależnym, natomiast hala logistyczna jest również wynajmowana podmiotom z poza Grupy.

W ramach segmentu „opłata za znak towarowy” Spółka prezentuje przychody otrzymane od spółek zależnych z tytułu używania znaku towarowego „Pekabex”.

Inwestycje w jednostkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych wykazywane są zgodnie z MSR 27 w cenie nabycia, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty ich wartości.

Transakcje w walutach obcych

Jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest walutą funkcjonalną Spółki dominującej.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę polską po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy tj. po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wartość firmy powstała z przejęcia kontroli nad jednostką zagraniczną traktowana jest jak aktywa i zobowiązania jednostki zagranicznej i podlega przeliczeniu po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy tj. po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Sprawozdanie z wyniku oraz sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów jednostki zagranicznej są przeliczane po przeciętnym kursie wymiany za dany rok obrotowy, o ile nie wystąpiły znaczne wahania kursów wymiany. W przypadku znacznych wahań kursów, dla transakcji ujętych w sprawozdaniu z wyniku oraz sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów stosowany jest kurs wymiany z dnia zawarcia transakcji.

Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia sprawozdania finansowego jednostki zagranicznej są ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach i akumulowane w oddzielnej pozycji kapitału własnego aż do momentu zbycia jednostki zagranicznej. W momencie zbycia jednostki zagranicznej różnice kursowe z przeliczenia zakumulowane w kapitale własnym są reklasyfikowane do wyniku i ujmowane jako korekta zysku lub straty ze zbycia jednostki zagranicznej.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest zgodnie z MSSF 3. Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Oprogramowanie komputerowe	2 lata

Spółka nie ujmuje w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

W Spółce nie występują koszty prac badawczych.

W Spółce nie są prowadzone są prace rozwojowe.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określone jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdolnego do użytkowania.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne w toku wytwarzania do czasu zakończenia są prezentowane jako rzeczowe aktywa trwałe w toku wytwarzania a po zakończeniu inwestycji są przenoszone do nieruchomości inwestycyjnych.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	22-40 lat
Maszyny i urządzenia	2-22 lat
Środki transportu	5-14 lat
Pozostałe środki trwałe	4-10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po miesiącu, w którym środek trwały jest przyjęty do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Do wyceny gruntów stosowany jest model oparty na koszcie historycznym (cenie nabycia). Wartość gruntów nie podlega amortyzacji, ze względu na nieokreślony okres użytkowania. Prawa wieczystego użytkowania gruntów nabyte do 2018 roku są traktowane jak grunt.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Leasing

Dla każdej umowy Spółka podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Spółki,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Spółka ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Spółka amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Na dzień rozpoczęcia Spółka wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Spółka prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w rzeczowych aktywach trwałych.

Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Spółkę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie jest traktowany jako zakończenie umowy leasingowej. W związku z tym, że Spółka stosując po raz pierwszy MSSF 16 podjęła decyzję o zastosowaniu praktycznego rozwiązania i nie oceniła ponownie umów pod kątem tego, czy są leasingiem, prawa użytkowania wieczystego nabyte przed 2019 rokiem są traktowane na dotychczasowych zasadach, a więc jako grunty w ramach rzeczowych aktywów trwałych.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Wartość firmy jest alokowana do tych ośrodków wypracowujących środki pieniężne, z których oczekuje się korzyści synergii wynikających z połączenia jednostek gospodarczych, przy czym ośrodkami wypracowującymi przepływy pieniężne są co najmniej segmenty operacyjne.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość jest uznawana jako inwestycyjna ze względu na charakter uzyskiwanych przychodów z nieruchomości tj. przychody z czynszów i jest wyceniana w oparciu o model kosztu historycznego.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	22-40 lat

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Spółka staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Spółka się ich zrzekła. Spółka wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Spółka wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta. Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka stosuje prospektywnie wymogi MSSF 9 dotyczące rachunkowości zabezpieczeń.

Spółka stosuje określone zasady rachunkowości dla instrumentów pochodnych stanowiących zabezpieczenie przepływów pieniężnych. Zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń wymaga spełnienia przez Spółkę warunków określonych w MSSF 9 dotyczących udokumentowania polityki zabezpieczeń, prawdopodobieństwa wystąpienia transakcji zabezpieczanej oraz efektywności zabezpieczenia.

Wszystkie pochodne instrumenty zabezpieczające wyceniane są w wartości godziwej. W części, w jakiej dany instrument zabezpieczający stanowi efektywne zabezpieczenie, zmiana wartości godziwej instrumentu ujmowana jest w pozostałych całkowitych dochodach i kumulowana w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Nieefektywną część zabezpieczenia ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym.

W momencie gdy pozycja zabezpieczana wpływa na wynik finansowy, skumulowane zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do wyniku finansowego. Reklasyfikacja prezentowana jest w sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów w pozycji „Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wyniku - kwoty przeniesione do wyniku finansowego”.

Jeżeli transakcja zabezpieczana skutkuje ujęciem niefinansowych aktywów lub zobowiązań, zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego i uwzględniane w wycenie wartości początkowej (cenie nabycia) pozycji zabezpieczanej. Przeniesienie prezentowane jest w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym w pozycji „Zabezpieczenie przepływów pieniężnych: przeniesienie do wartości początkowej aktywów lub zobowiązań”.

Jeżeli zaistniało prawdopodobieństwo, że planowana przyszła transakcja zabezpieczana nie zostanie zawarta, zyski i straty z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne niezwłocznie przenoszone są do wyniku finansowego. Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać wymogi w zakresie efektywności, Spółka przestaje stosować prospektywnie zasady rachunkowości zabezpieczeń w odniesieniu do tego powiązania. Skumulowane zyski lub straty rozpoznane uprzednio w związku z tym powiązaniem prezentowane są w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne do momentu wystąpienia planowanej przyszłej transakcji.

Połączenia, przejęcia przedsięwzięć

Rozliczanie przejęć działalności innych podmiotów następuje zgodnie z MSSF 3 metodą nabycia za wyjątkiem sytuacji, gdy Spółka przejmuje przedsięwzięcie będące pod wspólną kontrolą. W przypadku przejęcia działalności jednostek zależnych rozliczenie przejęcia następuje metodą łączenia udziałów.

Metoda nabycia polega na ujęciu nabytych aktywów i przejętych zobowiązań w ich wartości godziwej na dzień przejęcia oraz na ustaleniu wartości firmy lub zysku z okazjonalnego nabycia jako różnicy pomiędzy ceną nabycia a wartością godziwą przejętych aktywów netto.

Metoda łączenia udziałów polega na ujęciu nabytych aktywów oraz przejętych zobowiązań w ich wartości księgowej ustalonej zgodnie z zasadami Spółki. Różnica pomiędzy zapłatą a wartością księgową przejętych aktywów netto wykazywana jest w osobnej pozycji zysków zatrzymanych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienialne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Spółkę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Spółkę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - wycenę instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody - patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych),
 - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),
 - udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności (patrz podpunkt dotyczący inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki prezentowane są osobno w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym.

Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji

MSR 29 Sprawozdawczość finansowa w gospodarkach hiperinflacyjnych wymaga by jednostki, które prowadzą działalność gospodarczą w okresie hiperinflacji, przeliczyły składniki kapitału własnego z zastosowaniem ogólnego wskaźnika inflacji. Przyjmuje się, że w Polsce występowała hiperinflacja w latach 1989 – 1996. Jednostka prowadziła działalność w okresie 1989 – 1996. Spółka dokonała przeliczenia kapitałów ogólnym wskaźnikiem cen. Zwiększenie wartości kapitałów własnych z tytułu korekty hiperinflacji zostało zaprezentowane w pozycji „pozostałe kapitały własne”.

Płatności w formie akcji

W Spółce realizowany był program motywacyjny, w ramach którego kluczowym pracownikom i współpracownikom przyznane zostały opcje zamienne na akcje Spółki.

W przypadku płatności w formie akcji wartość wynagrodzenia określana jest w sposób pośredni poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych. Wartość godziwa opcji wyceniana jest na dzień przyznania, przy czym nierynkowe warunki nabycia uprawnień (osiągnięcie zakładanego poziomu wyniku finansowego) nie są uwzględniane w szacowaniu wartości godziwej opcji na akcje.

Koszt wynagrodzeń oraz drugostronnie zwiększenie kapitału własnego ujmowane jest na podstawie najlepszych dostępnych szacunków co do liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień w danym okresie. Przy ustalaniu liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień, są uwzględniane nierynkowe warunki nabycia uprawnień.

W okresie od poinformowania uczestników programu do dnia przyznania potwierdzonego umową z pracownikiem, program wyceniany jest prowizorycznie na każdy dzień bilansowy.

W przypadku instrumentów, które zostały zaliczone do wyceny prowizorycznej Spółka dokonuje korekty tych szacunków, jeżeli późniejsze informacje wskazują, że liczba przyznanych opcji różni się od wcześniejszych oszacowań. Korekty szacunków dotyczące liczby przyznanych opcji ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu – nie dokonuje się korekt poprzednich okresów.

W części w jakiej akcje przyznawane są pracownikom spółek zależnych kwalifikowane są ujęte jako zwiększenie udziałów i kapitał.

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznanych opcji przenoszona jest do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Świadczenia pracownicze

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Spółka zalicza odprawy emerytalne.

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

Spółka tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne

Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w Spółce pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia. Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Wartość bieżąca rezerw na każdy dzień bilansowy jest szacowana metodą indywidualną. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych.

Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,

- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Spółka jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej jednostkowego sprawozdania finansowego.

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Spółki, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

Rozliczenia międzyokresowe:

Spółka wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych, w tym przede wszystkim czynsze najmu. W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe”. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym Spółki, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Identyfikacja umowy z klientem: Spółka ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Spółki); oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia: W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

Dobra lub usługi są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek Spółki do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

Spółka przeanalizowała zawarte umowy i uznała iż przychód powinien być rozpoznawany w okresie. Spółka osiąga przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych.

Odsetki i dywidendy

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Spółka prezentuje w jednostkowym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla jednostkowego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

- **Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych**

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2024 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach nr 2 i 3.

- **Nieruchomości inwestycyjne**

W pozycji nieruchomości inwestycyjne prezentowane są nieruchomości, które podlegają wydierżawieniu na rzecz podmiotów trzecich.

- **Obligacje i pożyczki**

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji przesłanek do utraty wartości pożyczek i obligacji. Na dzień 31 grudnia 2024 roku Zarząd ocenia, że utrata wartości nie nastąpiła.

- **Udziały w spółkach zależnych**

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji przesłanek do utraty wartości udziałów. Jeżeli przesłanki wystąpiły, weryfikuje wartość aktywów, między innymi na podstawie wyników spółek, prognoz i ich kondycji finansowej. Na dzień 31 grudnia 2024 roku Zarząd ocenia, że utrata wartości udziałów w spółkach zależnych nie nastąpiła.

- **Rezerwy**

Rezerwy na świadczenia pracownicze – szacowane są przy zastosowaniu metod indywidualnych. Szacunkowi podlega rotacja, założenie wzrostu wynagrodzeń jak i okres wieku emerytalnego.

- **Aktywa na podatek odroczony**

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Spółki zatwierdzonych przez Zarząd Spółki. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że Spółki osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

- **Utrata wartości aktywów niefinansowych**

Zarząd Spółki analizuje czynniki wskazujące na ryzyko utraty wartości aktywów niefinansowych, m. in. takie jak: brak rentowności, utrata kluczowych kontrahentów. Jeżeli czynniki wskazują na ewentualną utratę wartości Zarząd Spółki w celu określenia wartości użytkowej aktywów niefinansowych szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Spółki. W 2024 roku Spółka nie dokonywała odpisu aktualizującego aktywów niefinansowych.

- **Wycena opcji w związku z umową inwestycyjną**

W związku z umową inwestycyjną zawartą dnia 10 grudnia 2020 roku z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie "Fundusz" zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie dotyczącą wspólnej inwestycji Zarząd wycenił na dzień bilansowy opcje zawarte w tej umowie i rozpoznał pochodny instrument finansowy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

W celu wyceny wartości opisanych uprawnień rozważono wpływ każdej z części instrumentu na ich łączną wartość. Wzięto pod uwagę zarówno stosunek przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z mechaniki instrumentu do wartości rynkowych aktywa bazowego, jak i warunki, którym te uprawnienia podlegają. Model wyceny został oparty o tzw. Model Blacka-Scholesa-Mertona, szeroko używany do wyceny instrumentów pochodnych. Do uzyskania wyników użyto odpowiednich numerycznych metod inżynierii finansowej, tzn. metody przybliżania rozwiązań równań różniczkowych, zwanej metoda różnic skończonych (ang. finite difference). Założono przy tym, że dynamika ceny aktywa bazowego opisywana jest przez proces stochastyczny będący geometrycznym ruchem Browna, tzn. jest rozwiązaniem stochastycznego równania różniczkowego.

Wartość rozpoznana pierwotnie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki (aktywa) oraz w sprawozdaniu z wyniku wyniosła 1 954 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 roku opcja została wyceniona przez zewnętrznego rzeczoznawcę. Wartość ujawniona w bilansie została zmniejszona do wartości 37 tys. zł. Skutki zmiany zostały odniesione do rachunku zysków i strat.

3. Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekty błędu.

Dane uzupełniające do informacji finansowych

1. Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest częścią zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Spółki została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o świadczone usługi. Podział jest zgodny z przyjętą polityką rachunkowości. Zarząd Spółki wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- przychody z najmu
- opłata za znak towarowy
- pozostałe – sprzedaż usług
- pozostałe – sprzedaż towarów i materiałów

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Usługi		
Przychody z najmu	25 493	18 052
Opłata za znak towarowy	7 924	8 109
Pozostałe	361	19
Przychody ze sprzedaży usług	33 779	26 180
Towary i materiały		
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Przychody ze sprzedaży	33 779	26 180

Przychody z najmu w roku 2024 stanowiły 75% przychodów ze sprzedaży ogółem, natomiast w 2023 stanowiły 69%. Spółka jako właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości fabrycznych wynajmuje lub dzierżawi nieruchomości lub ich części głównie spółkom z Grupy Kapitałowej Pekabex na potrzeby prowadzenia przez nie działalności gospodarczej. Wzrost udziału przychodów z najmu w 2024 roku był spowodowany połączeniem ze spółką zależną posiadającą zakład produkcyjny i ujęciem przychodu z tego tytułu.

Pekabex SA realizuje blisko 100% sprzedaży w Polsce.

Główni klienci (posiadający ponad 10% udział w przychodach) w poszczególnych latach:

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Pekabex Bet S.A.	26 042	22 975
Ogółem	26 043	22 975

2. Połączenie z jednostką zależną

Połączenie zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w 2024 roku

Z dniem 25 października 2023 roku Spółka (Spółka Przejmująca) oraz spółka zależna Pekabex Inwestycje II S.A. (Spółka Przejmowana) podpisały plan połączenia zakładający, że Spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki spółki zależnej, a spółka zależna zostanie rozwiązana z dniem wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego. Z dniem 19 lutego 2024 roku Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A, zgodnie z art. 504 § 1 KSH po raz drugi zawiadomił akcjonariuszy Emitenta o zamiarze połączenia spółek Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i spółki PI II.

W związku z tym, że Spółka Przejmująca przejęła swoją spółkę jednoosobową (Spółka Przejmująca posiada wszystkie udziały Spółki Przejmowanej) połączenie nastąpiło w trybie art. 516 § 6 KSH, a w związku z tym z dniem połączenia wspólnicy Spółki Przejmowanej nie stają się akcjonariuszami Spółki Przejmującej oraz w Planie Połączenia nie zostały określone (i) stosunek wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej ani wysokość dopłat; (ii) zasady dotyczące przyznania akcji w Spółce Przejmującej; (iii) dzień, od którego akcje w Spółce Przejmującej uprawniają do uczestnictwa w zysku Spółki Przejmującej; (iv) Zarządy łączących się Spółek nie sporządzą pisemnego sprawozdania uzasadniającego połączenie, jego podstaw prawnych i uzasadnienia ekonomicznego, a zwłaszcza stosunku wymiany udziałów i akcji; (v) Zarząd łączącej się Spółki nie mają obowiązku informować Zarządu drugiej z łączących się Spółek tak, aby mógł on poinformować zgromadzenia wspólników albo walnego zgromadzenia, o wszelkich istotnych zmianach w zakresie aktywów i pasywów, które nastąpiły między

dnem sporządzenia Planu Połączenia, a dniem powzięcia uchwały o połączeniu; (vi) nie będzie przeprowadzane badanie Planu Połączenia przez biegłego w zakresie jego poprawności i rzetelności; (vii) wspólnicy/akcjonariusze łączących się Spółek nie będą przeglądać pisemnych sprawozdań Zarządów ani opinii biegłego; (viii) nie stosuje się przepisów art. 512 i art. 513 KSH odnoszących się odpowiednio do odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej łączących się Spółek wobec wspólników/akcjonariuszy tych spółek, a także odpowiedzialności biegłego wobec łączących się Spółek oraz ich wspólników/akcjonariuszy.

Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Pekabex Inwestycje II S.A. o połączeniu oraz uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. została podjęta w dniu 6 marca 2024 roku. Połączenie ma na celu uporządkowanie i uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Pekabex.

Z dniem 10 maja 2024 roku połączenie jednostek zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Stosownie do art. 516 § 6 KSH Spółce Przejmującej, jako jednemu wspólnikowi Spółki Przejmowanej nie zostały wydane żadne akcje Spółki Przejmującej.

W związku z faktem, że Spółka Przejmująca jest jedynym wspólnikiem, a w Spółce Przejmowanej nie ma osób szczególnie uprawnionych, nie zostały przyznane przez Spółkę Przejmującą żadne szczególne prawa tym osobom. Członkom organów łączących się Spółek, a także innym osobom uczestniczącym w połączeniu nie zostały przyznane żadne szczególne korzyści.

2.1 Analiza ujętych aktywów i zobowiązań na dzień połączenia

Połączenie przedsięwzięć dotyczące jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą to połączenie, w ramach którego wszystkie łączące się jednostki lub przedsięwzięcia znajdując się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron, zarówno przed jak i po połączeniu przedsięwzięć, a kontrola ta nie jest tymczasowa.

Zgodnie z polityką rachunkowości Spółki, w przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Spółka nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej.
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy na połączeniu spółek, które są pod wspólną kontrolą za okres w jakim spółki pod wspólną kontrolą się znajdują.
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

Zestawienie dokonanych korekt oraz ich wpływ na wynik finansowy netto oraz kapitał własny Emitenta:

	Wartość korekty	Wpływ na wartość firmy	Wpływ na wynik netto na 10.05.2024	Wpływ na kapitał własny na dzień 10.05.2024
Wyłączenie udziałów Pekabex Inwestycja S.A.	(100)	-	-	(100)
Wyłączenie przychodów i kosztów z tytułu odsetek	(744)	-	-	-
Wyłączenie udzielonych pożyczek	(27 751)	-	-	-
Wyłączenie obrotów i rozrachunków	(32)	-	-	-
Razem wpływ na kapitał i wynik netto		-	-	(100)

Wpływ korekt na pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej:

AKTYWA

Aktywa trwałe	Pekabex S.A. wartość godziwa na dzień 10.05.2024 w tys. zł	Pekabex Inwestycje II S.A. wartość godziwa na dzień 10.05.2024 w tys. zł	Korekty	Wartość po połączeniu na dzień 10.05.2024 w tys. zł
Wartość firmy	12 286	-	-	12 286
Wartości niematerialne	142	-	-	142
Rzeczowe aktywa trwałe	15 091	25 958	-	41 049
Nieruchomości inwestycyjne	80 691	54 823	-	135 514
Inwestycje w jednostkach zależnych	72 319	-	(100)	72 219
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-	-
Należności i pożyczki	161 646	-	(27 751)	133 895
Pochodne instrumenty finansowe	1 521	-	-	1 521
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5 212	-	-	5 212
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	171	25	-	196
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	916	-	916
Aktywa trwałe	349 080	81 722	(27 851)	402 950
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10 455	3 529	(32)	13 952
Pożyczki	10 644	-	-	10 644
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 207	-	-	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 416	1 111	-	3 528
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 061	629	-	1 691
Aktywa obrotowe	25 784	5 270	(32)	31 022
Aktywa razem	374 864	86 992	(27 883)	433 972

PASYWA

Kapitał własny	Pekabex S.A. wartość godziwa na dzień 10.05.2024 w tys. zł	Pekabex Inwestycje II S.A. wartość godziwa na dzień 10.05.2024 w tys. zł	Korekty	Wartość po połączeniu na dzień 10.05.2024 w tys. zł
Kapitał podstawowy	24 827	100	(100)	24 827
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	0	-	25 245
Pozostałe kapitały	94 695	29 430	-	124 126
Zyski zatrzymane	83 173	5 257	-	88 430
Kapitał własny	227 941	34 787	(100)	262 628
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	50 587	38 586	(27 751)	61 422
Leasing	266	736	-	1 003
Pozostałe zobowiązania	0	28	-	28
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 281	4 871	-	19 152
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	0
Zobowiązania długoterminowe	65 134	44 221	(27 751)	81 604
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 248	3 340	(32)	18 556
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	112	179	-	291
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	65 345	3 743	-	69 088
Leasing finansowy	236	654	-	890
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	693	64	-	756
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	155	4	-	160
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	-	-	1
Zobowiązania krótkoterminowe	81 789	7 983	(32)	89 741
Zobowiązania razem	146 923	52 205	(27 783)	171 345
Pasywa razem	374 864	86 992	(27 883)	433 973

Wpływ korekt na pozycje sprawozdanie z wyniku:

Działalność kontynuowana	Pekabex S.A. od 01.01.2024 do 10.05.2024	Pekabex Inwestycje II S.A. od 01.01.2024 do 10.05.2024	Korekty	Pekabex S.A. po połączeniu na dzień 10.05.2024
Przychody ze sprzedaży	8 240	4 988	-	13 228
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	8 120	4 988	-	13 108
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	120	-	-	120
Koszt własny sprzedaży	2 206	2 250	-	4 456
Koszt sprzedanych produktów	110	-	-	110
Koszt sprzedanych usług	2 096	2 250	-	4 346
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 034	2 738	-	8 772
Koszty sprzedaży	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	2 058	191	-	2 249
Pozostałe przychody operacyjne	479	7	-	486
Pozostałe koszty operacyjne	437	6	-	443
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 018	2 548	-	6 566
Przychody finansowe	5 090	-	(744)	4 346
Koszty finansowe	3 076	1 254	(744)	3 586
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 033	1 294	-	7 327
Podatek dochodowy	905	271	-	1 176
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 128	1 022	-	6 151

2.2 Wpływy pieniężne netto z połączenia

	Pekabex S.A. na dzień 10.05.2024	Pekabex Inwestycje II S.A. na dzień 10.05.2024	Pekabex S.A. po połączeniu na dzień 10.05.2024
Salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 061	629	1 691
Saldo środków pieniężnych netto po przejściu			1 691

Połączenie zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w 2023 roku

Z dniem 1 lutego 2023 roku Spółka oraz spółka zależna Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. („CNP”, „Spółka Przejmowana”) podpisały plan połączenia zakładający, że Spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki spółki zależnej, a spółka zależna zostanie rozwiązana z dniem wykreślenia z rejestru. Połączenie miało na celu uporządkowanie i uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Pekabex. Spółka Pekabex S.A. („Spółka Przejmująca”) posiadała 100% udziałów Spółki Przejmowanej oraz 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Spółki Przejmowanej.

Z dniem 24 maja 2023 roku Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A., zgodnie z art. 504 § 1 KSH po raz drugi zawiadomił akcjonariuszy Emitenta o zamiarze połączenia spółek Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i spółki Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji sp. z o.o.

W związku z tym, że Spółka Przejmująca przejęła swoją spółkę jednoosobową (Spółka Przejmująca posiada wszystkie udziały Spółki Przejmowanej) połączenie nastąpiło w trybie art. 516 § 6 KSH, a w związku z tym z dniem połączenia wspólnicy Spółki Przejmowanej nie stają się akcjonariuszami Spółki Przejmującej oraz w Planie Połączenia nie zostały określone (i) stosunek wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej ani wysokość dopłat; (ii) zasady dotyczące przyznania akcji w Spółce Przejmującej; (iii) dzień, od którego akcje w Spółce Przejmującej uprawniają do uczestnictwa w zysku Spółki Przejmującej; (iv) Zarządy łączących się Spółek nie sporządzą pisemnego sprawozdania uzasadniającego połączenie, jego podstaw prawnych i uzasadnienia ekonomicznego, a zwłaszcza stosunku wymiany udziałów i akcji; (v) Zarząd łączącej się Spółki nie mają obowiązku informować Zarządu drugiej z łączących się Spółek tak, aby mógł on poinformować zgromadzenia wspólników albo walnego zgromadzenia, o wszelkich istotnych zmianach w zakresie aktywów i pasywów, które nastąpiły między dniem sporządzenia Planu Połączenia, a dniem powzięcia uchwały o połączeniu; (vi) nie będzie przeprowadzane badanie Planu Połączenia przez biegłego w zakresie jego poprawności i rzetelności; (vii) wspólnicy/akcjonariusze łączących się Spółek nie będą przeglądać pisemnych sprawozdań Zarządów ani opinii biegłego; (viii) nie stosuje się przepisów art. 512 i art. 513 KSH odnoszących się odpowiednio do odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej łączących się Spółek wobec

wspólników/akcjonariuszy tych spółek, a także odpowiedzialności biegłego wobec łączących się Spółek oraz ich wspólników/akcjonariuszy.

Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. o połączeniu została podjęta w dniu 29 czerwca 2023 roku. Uchwała Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. została podjęta w dniu 14 czerwca 2023 roku. Połączenie nastąpiło w drodze przejęcia CNP przez Emitenta i z dniem 18 października 2023 roku połączenie jednostek zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Połączenie nastąpiło w drodze przejęcia spółki przejmowanej, tj. CNP, przez Emitenta. Stosownie do art. 516 § 6 KSH Spółce Przejmującej, jako jednemu wspólnikowi Spółki Przejmowanej nie zostały wydane żadne akcje Spółki Przejmującej. W związku z faktem, że Spółka Przejmująca jest jedynym wspólnikiem, a w Spółce Przejmowanej nie ma osób szczególnie uprawnionych, nie zostały przyznane przez Spółkę Przejmującą żadne szczególne prawa tym osobom. Członkom organów łączących się Spółek, a także innym osobom uczestniczącym w połączeniu nie zostały przyznane żadne szczególne korzyści.

2.3 Analiza ujętych aktywów i zobowiązań na dzień połączenia

Połączenie przedsięwzięć dotyczące jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą to połączenie, w ramach którego wszystkie łączące się jednostki lub przedsięwzięcia znajdują się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron, zarówno przed jak i po połączeniu przedsięwzięć, a kontrola ta nie jest tymczasowa.

Zgodnie z polityką rachunkowości Spółki, w przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Spółka nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej.
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy na połączeniu spółek, które są pod wspólną kontrolą za okres w jakim spółki pod wspólną kontrolą się znajdują.
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,

dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

Zestawienie dokonanych korekt oraz ich wpływ na wynik finansowy netto oraz kapitał własny Emitenta:

	Wartość korekty	Wpływ na wartość firmy	Wpływ na wynik netto na 18.10.2023	Wpływ na kapitał własny na dzień 18.10.2023
Wyłączenie udziałów CNP	(17 229)	12 286	-	(4 943)
Wyłączenie opcji menedżerskich	(262)	-	-	(262)
Wyłączenie dywidendy	(865)	-	(865)	-
Wyłączenie obrotów i rozrachunków	(20)	-	-	-
Razem wpływ na kapitał i wynik netto	-	12 286	(865)	(5 205)

Wpływ korekt na pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej:

AKTYWA

Aktywa trwałe	Pekabex S.A. wartość godziwa na dzień 18.10.2023 w tys. zł	CNP wartość godziwa na dzień 18.10.2023 w tys. zł	Korekty	Wartość po połączeniu na dzień 18.10.2023 w tys. zł
Wartość firmy	-	-	12 286	12 286
Wartości niematerialne	339	-	-	339
Rzeczowe aktywa trwałe	6 815	7 612	-	14 427
Nieruchomości inwestycyjne	80 089	-	-	80 089
Inwestycje w jednostkach zależnych	89 865	-	(17 491)	72 374
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-	-
Należności i pożyczki	146 297	-	-	146 297
Pochodne instrumenty finansowe	3 517	-	-	3 517
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	241	-	-	241
Aktywa trwałe	327 164	7 612	(5 205)	329 571
Aktywa obrotowe				
Zapasy	110	-	-	110
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	-	1 351	(20)	1 331
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 937	-	-	1 937
Pożyczki	102	-	-	102
Pochodne instrumenty finansowe	1 207	-	-	1 207
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	947	11	-	959
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 875	2 841	-	8 716
Aktywa obrotowe	10 178	4 204	(20)	14 361
Aktywa razem	337 342	11 816	(5 225)	343 933

PASYWA

Kapitał własny	Pekabex S.A. na dzień 18.10.2023	CNP na dzień 18.10.2023	Korekty	Pekabex S.A. po połączeniu na dzień 18.10.2023
Kapitał podstawowy	24 827	50	(50)	24 827
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25 245	-	-	25 245
Pozostałe kapitały	85 897	9 029	238	95 164
Zyski zatrzymane	77 740	771	(5 392)	73 119
Kapitał własny	213 709	9 851	(5 205)	218 355
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	56 902	-	-	56 902
Leasing	400	-	-	400
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 495	1 717	-	13 212
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	68 797	1 717	-	70 514
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	9 842	90	(20)	9 911
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	20	158	-	178
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	44 684	-	-	44 684
Leasing	289	-	-	289
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1	-	-	1
Zobowiązania krótkoterminowe	54 836	248	(20)	55 063
Zobowiązania razem	123 633	1 965	(20)	125 577
Pasywa razem	337 342	11 816	(5 225)	343 933

Wpływ korekt na pozycje sprawozdanie z wyniku:

Działalność kontynuowana	Pekabex S.A. od 01.01.2023 do 18.10.2023	CNP od 01.01.2023 do 18.10.2023	Korekty	Pekabex S.A. po połączeniu na dzień 18.10.2023
Przychody ze sprzedaży	17 263	1 476	(28)	18 712
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	17 263	1 476	(28)	18 712
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	3 872	632	-	4 504
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	3 872	632	-	4 504
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 392	844	(28)	14 208
Koszty sprzedaży	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	4 623	217	(28)	4 812
Pozostałe przychody operacyjne	1 760	351	-	2 111
Pozostałe koszty operacyjne	884	12	-	896
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 646	965	-	10 611
Przychody finansowe	40 461	1	(865)	39 597
Koszty finansowe	3 846	4	-	3 851
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	46 261	962	(865)	46 358
Podatek dochodowy	2 573	191	-	2 763
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	43 688	771	(865)	43 594

2.4 Wpływy pieniężne netto z połączenia

	Pekabex S.A. na dzień 18.10.2023	CNP na dzień 18.10.2023	Pekabex S.A. po połączeniu na dzień 18.10.2023
Salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5 875	2 841	8 716
Saldo środków pieniężnych netto po przejęciu			8 716

3. Aktywa trwałe

3.1. Wartość firmy

Wartość firmy powstała na połączeniu CBP z Pekabex SA, co opisano w nocie nr 2. Na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku Spółka przeprowadziła test na utratę wartości aktywów związanych z działalnością przejętą wraz z Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji sp. z o.o., w tym wartości firmy (dalej Fabryka Poznań). Celem testu było porównanie wartości odzyskiwalnej danego ośrodka z jego wartością bilansową w celu oceny, czy istnieją przesłanki do dokonania odpisu aktualizującego wartość tych aktywów.

Wartość odzyskiwalna ośrodka Fabryka Poznań została ustalona jako wyższa z dwóch wartości: wartości użytkowej oraz wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Zastosowano wartość użytkową jako podstawę ustalenia wartości odzyskiwalnej.

Wartość użytkowa została wyznaczona w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF FCFF - Free Cash Flow to Firm). Test sporządzono w ujęciu nominalnym, w walucie PLN, na podstawie prognozy za okres 5 lat (2025-2029).

Założenia:

- Prognozy przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej i inwestycyjnej odzwierciedlają oczekiwania Kierownictwa co do przyszłych wyników operacyjnych i potrzeb inwestycyjnych ośrodka, z uwzględnieniem ryzyka działalności ośrodka. Prognozuję się wzrost przepływów do uzyskania stabilności i powtarzalności.
- Zastosowano nominalną stopę dyskontową, średni ważony koszt kapitału (WACC), w wysokości 11,4%, która jest średnią ważoną kosztu kapitału własnego i kosztu kapitału obcego, z wagami odpowiadającymi strukturze kapitału ośrodka.
- Przyjęto stałą stopę wzrostu po okresie prognozy wynoszącą 2,5%. Założenie to opiera się na celu inflacyjnym NBP, co odzwierciedla stabilne oczekiwania co do tempa wzrostu gospodarki w perspektywie długoterminowej.

Założenia przyjęte do prognoz oparto na wynikach historycznych danego ośrodka oraz doświadczeniach zarządczych, uwzględniając ryzyko specyficzne i rynkowe. Parametry wejściowe, takie jak dynamika przychodów, poziom marży czy nakłady inwestycyjne, zostały oszacowane na podstawie dotychczasowych trendów oraz dostępnych danych rynkowych. Otoczenie zewnętrzne stanowiło istotny punkt odniesienia przy kalibracji założeń i potwierdzało ich zgodność z realiami rynkowymi.

Na podstawie przeprowadzonej wyceny wartości użytkowej oraz porównania jej z wartością bilansową aktywów netto i wartością firmy CGU Fabryka Poznań, stwierdzono, że wartość odzyskiwalna ośrodka jest wyższa od wartości bilansowej. W związku z tym, wartość tych aktywów, w tym wartość firmy, nie uległa destrukcji, a dane wskazują na brak przesłanek do dokonania odpisu aktualizującego wartość tych aktywów na 31 grudnia 2024 roku.

Dodatkowo przeprowadzono analizę wrażliwości wartości użytkowej na zmiany kluczowych założeń, takich jak stopa wzrostu (g) oraz ryzyko specyficzne. Analiza ta potwierdziła zasadność niedokonania odpisu aktualizującego.

3.2. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Spółkę obejmują:

	Oprogramowanie komputerowe	Razem
Stan na 31.12.2024		
Wartość bilansowa brutto	1 549	1 549
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 514)	(1 514)
Wartość bilansowa netto	35	35
Stan na 31.12.2023		
Wartość bilansowa brutto	1 093	1 093
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(858)	(858)
Wartość bilansowa netto	235	235
Stan na 31.12.2023 Dane przekształcone		
Wartość bilansowa brutto	1 762	1 762
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 527)	(1 527)
Wartość bilansowa netto	235	235

Spółka nie posiada składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. W trakcie 2024 roku nie wystąpiły istotne zmiany w wartości brutto oraz w wartości bilansowej netto.

W ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Spółka posiada w ewidencji pozabilansowej wytworzone we własnym zakresie, dwa znaki towarowe :

- znak towarowy słowno-graficzny Pekabex, zgłoszony w dniu 26 lutego 2005 roku z numerem Z-291678. Urząd Patentowy RP udzielił Prawo Ochronne Numer 195900, co potwierdzone zostało wydaniem świadectwa ochronnego. O udzieleniu prawa ochronnego Urząd Patentowy RP ogłosił w wydawnictwie „Wiadomości Urzędu Patentowego” nr 04/2008 oraz w Biuletynie Urzędu Patentowego nr 11/2005. Uprawionym jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.
- znak towarowy graficzny, zgłoszony w dniu 26 lutego 2005 roku z numerem Z-291679. Urząd Patentowy RP udzielił Prawo Ochronne Numer 195969, co potwierdzone zostało wydaniem świadectwa ochronnego. O udzieleniu prawa ochronnego Urząd Patentowy RP ogłosił w wydawnictwie „Wiadomości Urzędu Patentowego” nr 04/2008 oraz w Biuletynie Urzędu Patentowego nr 11/2005. Uprawionym jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

Wartość ww. znaków towarowych została wyceniona w roku 2014 przez niezależnego doradcę na 52 628 tys. zł. Wartość znaku towarowego nie jest uwzględniana w sprawozdaniu finansowym Spółki.

W roku sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2024 wartości niematerialne i prawne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. W roku 2024 Spółka nie poniosła nakładów na prace badawcze i rozwojowe zwiększające wartości niematerialne i prawne. Spółka nie zawierała umów inwestycyjnych w 2024 roku, na mocy których byłaby zobowiązana nabyć w przyszłości wartości niematerialne.

3.3. Wartości niematerialne i Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane przez Spółkę obejmują:

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
Stan na 31.12.2024					
Wartość bilansowa brutto	73 060	4 288	5 271	2 803	85 422
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(43 776)	(1 891)	(3 913)	-	(49 579)
Wartość bilansowa netto	29 284	2 397	1 359	2 803	35 843
Stan na 31.12.2023					
Wartość bilansowa brutto	33 511	3 611	4 036	549	41 706
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(24 530)	(1 472)	(3 195)	-	(29 197)
Wartość bilansowa netto	8 981	2 139	841	549	12 509
Stan na 31.12.2023 Dane przekształcone					
Wartość bilansowa brutto	69 880	4 333	5 251	1 687	81 152
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(39 220)	(1 718)	(3 758)	-	(44 696)
Wartość bilansowa netto	30 660	2 615	1 494	1 687	36 456

W 2024 roku w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości środków trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 35 843 tys. zł (2023 rok: 12 509 tys. zł. 2023 Dane przekształcone: 36 456) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Spółki.

Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. sprawozdanie finansowe za 2024 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023 roku	8 981	2 139	841	549	12 509
Nabycie przez połączenie z jednostką zależną	22 015	471	668	734	23 888
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	2 635	27	-	1 520	4 182
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(9)	-	-	(9)
Inne zmiany (rekasyfikacje, itp.)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(4 347)	(230)	(150)	-	(4 727)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024 roku	29 284	2 397	1 359	2 803	35 843
za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023 roku	5 047	59	93	280	5 478
Nabycie przez połączenie z jednostką zależną	5 460	1 920	854	-	8 233
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	408	358	-	269	1 035
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(63)	-	-	-	(63)
Inne zmiany (rekasyfikacje, itp.)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(1 871)	(198)	(106)	-	(2 175)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023 roku	8 981	2 139	841	549	12 509
za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku					
Dane przekształcone					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2023 roku	27 472	340	778	1 063	29 654
Nabycie przez połączenie z jednostką zależną	5 460	1 920	854	-	8 233
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	2 415	599	30	645	3 688
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(136)	(9)	-	-	(145)
Inne zmiany (rekasyfikacje, itp.)	-	-	-	(21)	(21)
Amortyzacja (-)	(4 550)	(235)	(168)	-	(4 953)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023 roku	30 660	2 615	1 494	1 687	36 455

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Koszt własny sprzedaży	3 928	1 445
Koszty ogólnego zarządu	799	730
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	4 727	2 175

4. Prawa do użytkowania

W wartości rzeczowych aktywów trwałych uwzględniono aktywa z tytułu prawa do użytkowania o następującej wartości bilansowej, które dotyczą następujących klas aktywów bazowych i które podlegały następującym odpisom amortyzacyjnym w 2024 roku:

	Maszyny i urządzenia	Razem
Stan na 31.12.2024		
Wartość bilansowa brutto	4 585	4 585
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 161)	(2 161)
Wartość bilansowa netto	2 424	2 424
Stan na 31.12.2023		
Wartość bilansowa brutto	1 351	1 351
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(151)	(151)
Wartość bilansowa netto	1 199	1 199
Stan na 31.12.2023 Dane przekształcone		
Wartość bilansowa brutto	5 181	5 181
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 492)	(1 492)
Wartość bilansowa netto	3 689	3 689

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty leasingowe według stanu na dzień bilansowy wyniosły:

Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Stan na 31.12.2024				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	872	582	-	1 454
Koszty finansowe (-)	(68)	(17)	-	(85)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	804	565	-	1 369
Stan na 31.12.2023				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	258	347	-	605
Koszty finansowe (-)	(22)	(10)	-	(32)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	236	337	-	573
Stan na 31.12.2023				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	911	1 357	-	2 269
Koszty finansowe (-)	(22)	(10)	-	(32)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	890	1 347	-	2 236

W 2024 roku Spółka nie zawarła nowych umów leasingu. Wszystkie umowy z tytułu leasingu zawarte przez Spółkę, które były aktywne na dzień 31 grudnia 2024 roku, były oparte o stałą stopę procentową.

Spółka nie ujmuje zobowiązań z tytułu leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość. Ponadto, w wartości zobowiązań leasingowych nie ujmuje się warunkowych opłat leasingowych zależnych od czynników innych niż indeks lub stawka. Spółka nie ponosiła takich opłat w 2024 oraz w 2023 roku.

Całkowite wydatki z tytułu leasingu (bez odsetek zapłaconych) w 2024 roku wyniosły 594 tys. zł (492 tys. zł w 2023 roku).

W 2023 roku Spółka zawarła dwie umowy leasingu. Jedna umowa dotyczyła finansowania zakupu samochodu osobowego o wartości 320 tys. zł. Druga została zawarta w celu sfinansowania zakupu biblioteki taśmowej IT- urządzenia, które pozwala bezpiecznie przechowywać dane. Obie umowy zostały zawarte na okres 36 miesięcy i oprocentowane są stałą stopą procentową. Zabezpieczeniem spłaty rat z tytułu zawartej umowy leasingu jest weksel.

5. Nieruchomości inwestycyjne

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023 Dane przekształcone
Wartość bilansowa netto na początek okresu	82 389	81 798	140 942
Nabycie nieruchomości przez połączenie	59 258	-	-
Nabycie nieruchomości / modernizacja	1 870	1 952	2 274
Amortyzacja (-)	(2 425)	(1 361)	(2 467)
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	141 092	82 389	140 748
Wartość bilansowa brutto	91 965	93 404	157 255
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(11 015)	(11 015)	(16 507)
Wartość godziwa nieruchomości:	141 092	82 389	140 748
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	141 092	82 389	140 748
- poziom 3	141 092	82 389	140 748

Zwiększenia w 2024 dotyczyły głównie nabycia przez połączenie, które zostało opisane w nocie nr 2, w tym nabycia zakładu produkcyjnego przystosowanego do produkcji betonowych elementów prefabrykowanych znajdującego się w lokalizacji Badowo-Mściska, Mszczonów. Zakład jest wynajmowany do spółki z Grupy Kapitałowej - Pekabex Bet.

Pozostałe zwiększenia w 2024 roku dotyczyły modernizacji i nowych inwestycji przeprowadzanych w aktywach Spółki.

W roku 2024 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek które zmieniłyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Pozostałe nieruchomości wchodzące w skład nieruchomości inwestycyjnych:

- Nieruchomość gruntowa zabudowana w Poznaniu (zakład produkcyjny wraz z częścią biurową) będąca własnością Spółki, położonej w Poznaniu, która wynajmowana jest w przeważającej części spółce Pekabex Bet S.A.
- Nieruchomość zabudowana, będąca własnością Spółki, w skład której wchodzi budynek hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest również podmiotom zewnętrznym.
- Nieruchomość gruntowa zabudowana (zakład produkcyjny wraz z częścią biurową) będąca własnością Spółki, położona w Bielsku-Białej, wynajmowana w przeważającej części spółce Pekabex Bet S.A.
- Nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Bielsku-Białej wynajmowana spółce Pekabex Bet S.A.
- Prawo użytkowania wieczystego do 2089 roku stanowiące własność Skarbu Państwa; na nieruchomości znajdują się zadane boksy na kruszywo i piasek, węzeł betoniarski; nieruchomość wynajmowana jest do podmiotu zewnętrznego spoza Grupy Kapitałowej Pekabex.
- Udział wynoszący 1/3 części w prawie wieczystego użytkowania do 2089 roku, stanowiących odrębną nieruchomość, budowli w postaci drogi betonowej. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest do podmiotu zewnętrznego spoza Grupy Kapitałowej Pekabex.
- Udział 1/2 części w prawie wieczystego użytkowania do 2089 roku stanowiący własność Skarbu Państwa, działki w Bielsku-Białej oraz taki sam udział w prawie własności budowli w postaci drogi betonowej.

Przychody z czynszów oraz koszty utrzymania nieruchomości przedstawiały się następująco:

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody z czynszów	25 493	18 052
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	5 476	5 476
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-
Bezpośrednie koszty operacyjne	5 476	5 476

6. Inwestycje w jednostki zależne oraz aktywa i zobowiązania finansowe

6.1. Inwestycje w jednostkach zależnych

Wartość wszystkich inwestycji w jednostki zależne przedstawia się na dzień bilansowy następująco:

Wyszczególnienie	Data aktu założycielskiego	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w okresie styczeń- grudzień 2024
Pekabex Bet SA	26-10-2009	100%	100%	3 000	-
Betbygg Sverige AB	15-08-2017	100%	100%	17	-
PGU GmbH	13-05-2024	100%	100%	107	107
Pekabex PREF SA	03-12-2015	100%	100%	36	-
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	08-10-2014	100%	100%	4 704	-
Pekabex Inwestycje II S.A	26-05-2015	100%	100%	-	(100)
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. w likwidacji	22-03-2013	100%	100%	-	(2 000)
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. SKA	24-09-2013	100%	100%	50	-
Pekabex Casa Fiore sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje III sp. z o.o.)	14-05-2020	75%	75%	-	(1 500)
Pekabex Development sp. z o. o.	02-07-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Casa Baia sp. z o. o. (poprzednio Pekabex Inwestycje V sp. z o.o.)	06-07-2020	75%	75%	1 650	-
Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.	25-06-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Jasielska sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o.)	02-07-2020	100%	95%	1 255	-
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	18-06-2013	51%	51%	5	-
Revital Operator sp. z o.o.	19-04-2024	51%	51%	-	-
G+M GmbH	28-12-2020	76%	100%	43 017	-
Pekabex Katedralna sp. z o. o. (poprzednio Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o.)	16-12-2020	80%	80%	335	-
Pekabex Łacina sp. z o. o. (poprzednio Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o. o., Pekabex Inwestycje X sp. z o. o.)	25-01-2020	100%	100%	-	620
Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.	08-01-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XI sp. z o. o.	22-04-2022	100%	100%	-	(5)
Pekabex Inwestycje XII sp. z o. o.	22-04-2022	100%	100%	-	(5)
Urban Property sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycja XIII)	02-11-2015	100%	100%	3 510	3 500
Pekabex Inwestycje XIV sp. z o. o.	08-06-2022	100%	100%	0	(5)
Pekabex Drewnicka sp. z o. o.	08-06-2022	100%	100%	0	(5)
Pekabex Inwestycje XVI sp. z o. o.	22-06-2022	100%	100%	0	(5)
Pekabex Inwestycje XVII sp. z o. o.	12-08-2023	100%	100%	0	(5)
Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o. o.	12-08-2023	100%	100%	0	(5)
Pekabex Inwestycje XIX sp. z o. o.	12-08-2023	100%	100%	0	(5)
Pekabex Milczańska sp. z o.o.(poprzednio Pekabex Inwestycje XX sp. z o. o.)	12-08-2023	100%	100%	0	(5)
P.Homes Sp. z o.o.	22-06-2022	100%	100%	5	-
Falkenseer Gärten FEA GmbH	23-11-2022	100%	100%	7 519	-
Rebuild Construction Automation sp. z o.o.	24-01-2023	50%	50%	3	-
Green Logistics Development sp. z o.o.	21-05-2024	100%	100%	5	5
Prefabcad Sp. z o.o.	30-11-2022	52%	52%	1 010	-
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	02-07-2020	22%	22%	1	-
Pozostałe	X	X	X	91	-
Opcje menadżerskie*	X	X	X	5 331	-
Bilansowa wartość inwestycji				71 666	(653)

* Wartość opcji menadżerskich została ujęta w kapitale spółki Pekabex Pref (1 925 tys. zł), Pekabex Bet (3 406 tys. zł)

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku Spółka przeprowadziła test na utratę wartości aktywów związanych z działalnością spółki G+M GmbH. Celem testu było porównanie wartości odzyskiwalnej jednostki generującej środki pieniężne (CGU, ośrodek) z jego wartością bilansową, w celu oceny, czy istnieją przesłanki do dokonania odpisu aktualizującego wartość tych aktywów. Wartość odzyskiwalna ośrodka, którym w tym przypadku jest spółka G+M GmbH i jej spółki zależne (Grupa G+M), została ustalona jako wyższa z dwóch wartości: wartości użytkowej oraz wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Wyższą z wartości uzyskanych w teście jest wartość użytkowa i została przyjęta jako podstawa ustalenia wartości odzyskiwalnej. Wartość użytkowa została wyznaczona w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF FCFF - Free Cash Flow to Firm). Test sporządzono w ujęciu nominalnym, w walucie EUR, na podstawie prognozy za okres 5 lat (2025-2029).

Założenia:

- Prognozy przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej i inwestycyjnej odzwierciedlają oczekiwania Kierownictwa co do przyszłych wyników operacyjnych i potrzeb inwestycyjnych ośrodka, z uwzględnieniem ryzyka działalności ośrodka. Zakłada się wzrost przepływów do uzyskania stabilności i powtarzalności.
- Zastosowano nominalną stopę dyskontową, średni ważony koszt kapitału (WACC), w wysokości 7,9%, która jest średnią ważoną kosztu kapitału własnego i kosztu kapitału obcego, z wagami odpowiadającymi strukturze kapitału ośrodka.
- Przyjęto stałą stopę wzrostu po okresie prognozy wynoszącą 2%. Założenie to opiera się na długoterminowym celu inflacyjnym strefy EURO, co odzwierciedla stabilne oczekiwania co do tempa wzrostu gospodarki w perspektywie długoterminowej.

Założenia przyjęte do prognoz oparto na wynikach historycznych danego ośrodka oraz doświadczeniach zarządczych, uwzględniając ryzyko specyficzne i rynkowe. Parametry wejściowe, takie jak dynamika przychodów, poziom marży czy nakłady inwestycyjne, zostały oszacowane na podstawie dotychczasowych trendów oraz dostępnych danych rynkowych.

Na podstawie przeprowadzonej wyceny wartości użytkowej i porównania jej z wartością bilansową udziałów w G+M GmbH stwierdzono, że wartość odzyskiwalna ośrodka jest wyższa od wartości bilansowej. W związku z tym, wartość aktywów G+M GmbH nie uległa destrukcji, a dane wskazują na brak przesłanek do dokonania odpisu aktualizującego wartość tych udziałów na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Dodatkowo przeprowadzono analizę wrażliwości wartości użytkowej na zmiany kluczowych założeń, takich jak stopa wzrostu (g) oraz ryzyko specyficzne. Analiza potwierdziła zasadność niedokonywania odpisu aktualizującego.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej związane z inwestycjami w jednostki zależne zostały opisane w nocie 1.2 Dodatkowych informacji i ujawnień.

Wartość wszystkich inwestycji w jednostki zależne przedstawiała się na dzień 31 grudnia 2023 następująco:

Wyszczególnienie	Data aktu założycielskiego	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w okresie styczeń- grudzień 2023
Pekabex Bet SA	26-10-2009	100%	100%	3 000	-
Betbygg Sverige AB	15-08-2017	100%	100%	17	17
Pekabex PREF SA	03-12-2015	100%	100%	36	-
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	17-06-2008		-	-	(17 229)
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	08-10-2014	100%	100%	4 704	-
Pekabex Inwestycje II S.A	26-05-2015	100%	100%	100	-
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. w likwidacji	22-03-2013	100%	100%	2 000	-
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. SKA	24-09-2013	100%	100%	50	-
Pekabex Casa Fiore sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje III sp. z o.o.)	14-05-2020	75%	75%	1 500	-
Pekabex Development sp. z o.o.	02-07-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Casa Baia sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje V sp. z o.o.)	06-07-2020	75%	75%	1 650	-
Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.	25-06-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Jasielska sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o.)	02-07-2020	100%	95%	1 255	(65)
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	18-06-2013	51%	51%	5	-
G+M GmbH	28-12-2020	76%	100%	43 017	-
Pekabex Katedralna sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o.)	16-12-2020	80%	80%	335	-
Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje X sp. z o.o.)	25-01-2020	100%	100%	620	615
Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.	08-01-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o.	22-04-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.	22-04-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o.	08-06-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XV sp. z o.o.	08-06-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XVI sp. z o.o.	22-06-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XVII sp. z o.o.	12-08-2023	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o.o.	12-08-2023	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XIX sp. z o.o.	12-08-2023	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XX sp. z o.o.	12-08-2023	100%	100%	5	5
P.Homes Sp. z o.o.	22-06-2022	100%	100%	5	-
Falkenseer Gärten FEA GmbH	23-11-2022	100%	100%	7 519	1 572
Rebuild Construction Automation sp. z o.o.	24-01-2023	50%	50%	3	-
Prefabcad Sp. o.o.	30-11-2022	52%	52%	1 010	-
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	02-07-2020	22%	22%	1	1
Pozostałe	X	X	X	101	-
Opcje menadżerskie*	X	X	X	5 331	(262)
Bilansowa wartość inwestycji				72 309	(15 966)

* Wartość opcji menadżerskich została ujęta w kapitale spółki Pekabex Pref (1 925 tys. zł), Pekabex Bet (3 406 tys. zł)

Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. sprawozdanie finansowe za 2024 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Wyszczególnienie	Data aktu założycielskiego	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w okresie styczeń- grudzień 2023
					Dane przekształcone
Pekabex Bet SA	26-10-2009	100%	100%	3 000	-
Betbygg Sverige AB	15-08-2017	100%	100%	17	17
Pekabex PREF SA	03-12-2015	100%	100%	36	-
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	17-06-2008		-	-	(17 229)
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	08-10-2014	100%	100%	4 704	-
Pekabex Inwestycje II S.A	26-05-2015	100%	100%	-	(100)
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. w likwidacji	22-03-2013	100%	100%	2 000	-
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. SKA	24-09-2013	100%	100%	50	-
Pekabex Casa Fiore sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje III sp. z o.o.)	14-05-2020	75%	75%	1 500	-
Pekabex Development sp. z o. o.	02-07-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Casa Baia sp. z o. o. (poprzednio Pekabex Inwestycje V sp. z o.o.)	06-07-2020	75%	75%	1 650	-
Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o.	25-06-2020	100%	100%	5	-
Pekabex Jasielska sp. z o.o. (poprzednio Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o.)	02-07-2020	100%	95%	1 255	(65)
Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	18-06-2013	51%	51%	5	-
G+M GmbH	28-12-2020	76%	100%	43 017	-
Pekabex Katedralna sp. z o. o. (poprzednio Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o.)	16-12-2020	80%	80%	335	-
Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z o. o. (poprzednio Pekabex Inwestycje X sp. z o. o.)	25-01-2020	100%	100%	620	615
Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o.	08-01-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XI sp. z o. o.	22-04-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XII sp. z o. o.	22-04-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XIV sp. z o. o.	08-06-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XV sp. z o. o.	08-06-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XVI sp. z o. o.	22-06-2022	100%	100%	5	-
Pekabex Inwestycje XVII sp. z o. o.	12-08-2023	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XVIII sp. z o. o.	12-08-2023	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XIX sp. z o. o.	12-08-2023	100%	100%	5	5
Pekabex Inwestycje XX sp. z o. o.	12-08-2023	100%	100%	5	5
P.Homes Sp. z o.o.	22-06-2022	100%	100%	5	-
Falkenseer Gärten FEA GmbH	23-11-2022	100%	100%	7519	1 572
Rebuild Construction Automation sp. z o.o.	24-01-2023	50%	50%	3	-
Prefabcad Sp. o.o.	30-11-2022	52%	52%	1 010	-
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	02-07-2020	22%	22%	1	1
Pozostałe	X	X	X	101	-
Opcje menadżerskie*	X	X	X	5 331	(262)
Bilansowa wartość inwestycji				72 209	(16 066)

* Wartość opcji menadżerskich została ujęta w kapitale spółki Pekabex Pref (1 925 tys. zł), Pekabex Bet (3 406 tys. zł)

6.2. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych na dzień 31 grudnia 2024 roku prezentowana w sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AZK),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (AWGW-W),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – obowiązkowo wyceniane w ten sposób zgodnie z MSSF 9 (AWGW-O),
- Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (IKWGP),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (AFWGP),
- Instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ),
- Aktywa poza zakresem MSSF 9

	AZK	IKWGP	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2024					
Aktywa trwałe:					
Należności i pożyczki	98 899	-	-	-	98 899
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	488	-	488
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	9 848	-	-	9 848
Aktywa obrotowe:					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 386	-	-	10	14 395
Pożyczki	14 238	-	-	-	14 238
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	1 207	-	-	1 207
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 298	-	-	-	40 298
Kategoria aktywów finansowych razem	167 821	11 055	488	10	179 374

	AZK	IKWGP	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2023					
Aktywa trwałe:					
Należności i pożyczki	162 266	-	-	-	162 266
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	1 537	-	1 537
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	4 400	-	-	4 400
Aktywa obrotowe:					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 307	-	-	1 272	6 579
Pożyczki	4 370	-	-	-	4 370
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	1 207	-	-	1 207
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 507	-	-	-	1 507
Kategoria aktywów finansowych razem	173 450	5 607	1 537	1 272	181 867

	AZK	IKWGP	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2023 Dane przekształcone					
Aktywa trwałe:					
Należności i pożyczki	162 266	-	-	-	162 266
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	1 537	-	1 537
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	4 400	-	-	4 400
Aktywa obrotowe:					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 948	-	-	3 849	9 797
Pożyczki	4 370	-	-	-	4 370
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	1 207	-	-	1 207
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 154	-	-	-	2 154
Kategoria aktywów finansowych razem	174 738	5 607	1 537	3 849	185 732

Wartość zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2024 roku prezentowana w sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (ZZK),
- Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (ZWGW-W)
- Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu zgodnie z MSSF 9 (ZWGW-O),
- Umowy gwarancji finansowych (UGF),
- Warunkowa zapłata w ramach połączenia przedsięwzięć (WZP)
- Instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające s(IZ)
- Zobowiązania poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF9)

	ZZK	IŻ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2024				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	21 112	-	-	21 112
Leasing	-	-	565	565
Pozostałe zobowiązania	28	-	-	28
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8 697	-	131	8 828
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	53 413	-	-	53 413
Leasing	-	-	804	804
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	83 249	-	1 500	84 750
	ZZK	IŻ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2023				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	53 783	-	-	53 783
Leasing	-	-	337	337
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 881	-	601	8 482
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	61 540	-	-	61 540
Leasing	-	-	236	236
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	123 204	-	1 174	124 378
	ZZK	IŻ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2023 Dane przekształcone				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	92 904	-	-	53 783
Leasing	-	-	1 347	337
Pozostałe zobowiązania	28	-	-	28
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 325	-	808	11 133
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	65 283	-	-	65 283
Leasing	-	-	890	890
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	168 540	-	3 045	171 585

6.3. Należności i pożyczki

Dla celów prezentacji Spółka wyodrębnia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Spółka, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w notcie nr 9.

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023 Dane przekształcone
Aktywa trwałe:			
Należności	-	-	-
Pożyczki	98 899	162 266	135 258
Należności i pożyczki długoterminowe	98 899	162 266	135 258
Aktywa obrotowe:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 395	6 579	9 797
Pożyczki	14 238	4 370	4 370
Należności i pożyczki krótkoterminowe	28 633	10 949	14 167
Należności i pożyczki, w tym:	127 533	173 215	149 425
Należności	14 395	6 579	9 797
Pożyczki	113 137	166 666	139 628

Na dzień 31 grudnia 2024 roku spółka posiadała pożyczki udzielone spółkom z Grupy Kapitałowej o wartości bilansowej 101 651 tys. zł (2023 rok: 126 559 tys. zł), które oprocentowane są zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o WIBOR i EURIBOR. Terminy spłaty pożyczek przypadają do 2027 roku. Wartość udzielonych w Grupie Kapitałowej pożyczek walutowych wyniosła na dzień bilansowy 3 489 tys. zł i została udzielona w walucie EUR (5 859 tys. SEK na dzień 31 grudnia 2023 roku).

W pozycji Pożyczki w Aktywach trwałych oraz w Aktywach obrotowych ujęto także pożyczki udzielone spółkom spoza Grupy Kapitałowej:

- Z dniem 21 grudnia 2023 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z Ferryman Finance Sp. z o.o., a wartość umowy wyniosła 10 000 tys. zł. Zabezpieczeniem wierzytelności Spółki są, między innymi: (i) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5; (ii) hipoteka umowna na nieruchomości należącej do spółki Motte 2 Sp. z o.o. do wysokości 15 000 tys. zł; (iii) hipoteka umowna na nieruchomości należącej do Ferryman Sp. z o.o. SK do wysokości 5 000 tys. zł. Na dzień bilansowy saldo kapitału wyniosło 10 000 zł. Saldo kapitału na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosło 4 400 tys. zł.
- Z dniem 10 marca 2023 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. zawarła ze spółką Dafne 30 sp. z o.o. oraz ze spółką 7R Projekt 39 sp. z o.o. warunkową umowę inwestycyjną dotyczącą realizacji inwestycji polegającej na budowie parku logistycznego 7R City Park Gdańsk Airport 1 przy ul. Sądzieckiej w Gdańsku. Umowa została zawarta z zastrzeżeniem spełnienia się warunku zawieszającego, jakim jest zawarcie przez Emitenta z Dafne 30 sp. z o.o. umowy sprzedaży 22 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Projekt 39 sp. z o.o. („SPV”) stanowiących 22% kapitału zakładowego SPV. Równocześnie zawarta została dodatkowa dokumentacja transakcyjna obejmująca w szczególności: (i) przedwstępna umowę sprzedaży 22 udziałów w SPV przez Dafne na rzecz Emitenta; (ii) umowy pożyczek zawarte przez Emitenta z SPV oraz z 7R Development sp. z o.o. na łączną kwotę 7 730 tys. EUR, przy czym pożyczki zostały wypłacone z przeznaczeniem na zapłatę faktur VAT wystawionych przez Pekabex BET S.A. działającą jako generalny wykonawca Inwestycji i zostały uruchomione wraz z nadejściem terminów wymagalności faktur VAT wystawianych przez generalnego wykonawcę – spółkę Pekabex Bet. Pożyczki oprocentowane są na warunkach rynkowych i są zabezpieczone w szczególności poręczeniem 7R S.A. z siedzibą w Krakowie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego. W grudniu 2024 roku pożyczki zostały zwrócone wraz z odsetkami i na dzień bilansowy saldo w/w pożyczek wyniosło 0 zł. Saldo na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosło 35 547 tys. zł.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek przedstawia się następująco:

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2003 do 31.12.2023
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	166 636	86 470
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	50 074	88 972
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	13 743	9 544
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(116 305)	(17 310)
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	(1 010)	(1 041)
Odpisy z tytułu utraty wartości	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	113 137	166 636

6.4. Zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej - pochodne instrumenty finansowe

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń i zgodnie z polityką ujęła na dzień bilansowy rezerwę z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych w sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów. Na dzień bilansowy Spółka posiadała jedną otwartą transakcję zamiany stopy procentowej Interest Rate Swap (IRS) zawartą 10 lutego 2021 roku z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A., polegającą na zabezpieczeniu stałej stopy procentowej kredytu inwestycyjnego w euro udzielonego przez PKO BP S.A. Przedmiotem transakcji jest zamiana zmiennej stopy procentowej kredytu na stałą stopę procentową. Stała stopa procentowa obowiązywać będzie w okresie od dnia 1 marca 2021 roku do dnia 8 grudnia 2027 roku. Transakcja została zawarta na całą kwotę kredytu, która pozostawała do spłaty na dzień 1 marca 2021 roku tj. na kwotę 4 881 tys. euro. Po zawarciu aneksu zwiększającego kredyt inwestycyjny o 2 500 tys. euro Spółka zwiększyła z dniem 20 lipca 2021 roku wartość transakcji zabezpieczającej.

Spółka ustala, czy między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje powiązanie ekonomiczne poprzez porównanie kluczowych warunków pozycji zabezpieczanej oraz instrumentu zabezpieczającego. Spółka wyznaczyła wskaźnik zabezpieczenia na poziomie 1 : 1 poprzez porównanie salda kredytu z wartością nominalną instrumentu IRS.

W zakresie ryzyka stopy procentowej w powiązaniach zabezpieczających przepływy pieniężne źródłami nieefektywności zabezpieczenia jest wdrożenie rachunkowości zabezpieczeń dla żyjącego już instrumentu (tj. dla instrumentu o niezerowej wycenie na dzień wyznaczenia powiązania) oraz wpływ ryzyka kredytowego na wartość godziwą kontraktów IRS.

Spółka nie zidentyfikowała powyżej wskazanych źródeł nieefektywności w zakresie stosowanych powiązań zabezpieczających ryzyko stopy procentowej.

W poniższej tabeli zaprezentowano wartości nominalne instrumentów zabezpieczających i ich rozkład w czasie wg stanu na 31 grudnia 2024 roku:

Pozostały czas do zapadalności wg stanu na dzień 31.12.2024	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 5 lat
Wartość nominalna (tys. EUR)	3 388	3 251	2 747	804
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%

Pozostały czas do zapadalności wg stanu na dzień 31.12.2023	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 5 lat
Wartość nominalna (tys. EUR)	4 487	4 350	3 846	1 740
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%

Wartość zmniejszenia całkowitego dochodu z tytułu ustanowionych zabezpieczeń dla okresu sprawozdawczego, wyniosła w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku 403 tys. zł (2023: zmniejszenie 745 tys. zł). Kwota przeklasyfikowana z kapitału z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych do sprawozdania z wyniku jako korekta z tytułu przeklasyfikowania wyniosła 28 tys. zł. (27 tys. w 2023 roku). Pozycja w sprawozdania z wyniku, która zawiera korektę z tytułu przeklasyfikowania to koszty finansowe.

6.5. Pozostałe aktywa finansowe

	Aktywa krótkoterminowe		Aktywa długoterminowe	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności:				
Dłużne papiery wartościowe skarbowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe komercyjne	1 207	1 207	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych			9 848	4 400
Pozostałe	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe razem	1 207	1 207	9 848	4 400

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Aktywa finansowe krótkoterminowe wskazane w tabeli obejmują odsetki od obligacji komercyjnych nabytych przez Spółkę. Emisja obligacji została przeprowadzona przez spółkę Pekabex Inwestycje Sp. z o.o., a jej celem było częściowe sfinansowanie zakupu akcji przejmowanej spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. W wyniku odwrotnego połączenia spółek Pekabex Inwestycje Sp. z o.o. oraz Kokoszki Prefabrykacja S.A., gdzie przejmującym była spółka Kokoszki Prefabrykacja S.A., Spółka Kokoszki Prefabrykacja S.A. przejęła również zobowiązanie z tyt. obligacji. Na dzień bilansowy wartość tych obligacji wyniosła 1 207 tys. zł. Spółka wycenia obligacje według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Aktywa finansowe długoterminowe wskazane w tabeli obejmują certyfikaty inwestycyjne EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty („Fundusz”) serii B, o łącznej wartości nominalnej 9 848 tys. zł.

Z dniem 23 listopada 2023 roku Emitent zawarł z Eques Investment TFI S.A. („Eques”) umowę o współpracy dotyczącą funduszu inwestycyjnego zamkniętego pod nazwą EQUES PEKABEX Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, który inwestuje w spółki celowe realizujące projekty deweloperskie Pekabex w obszarze wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z umową o współpracy, certyfikaty nabywane przez Emitenta stanowią 20% wszystkich certyfikatów wyemitowanych przez Fundusz.

6.6. Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela:

	Zobowiązania krótkoterminowe			Zobowiązania długoterminowe		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
			Dane			Dane
			przekształcone			przekształcone
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:						
Kredyty w rachunku kredytowym	13 229	41 416	45 159	21 112	13 783	25 897
Kredyty w rachunku bieżącym	-	19 939	19 939	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	40 184	186	186	-	40 000	40 000
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	53 413	61 540	65 283	21 112	53 783	65 897
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	53 413	61 540	65 283	21 112	53 783	65 897

W 2024 roku nastąpiły następujące zmiany w zakresie umów finansowych Spółki:

Aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego Pekabex Bet, Pekabex S.A., Kokoszki Prefabrykacja, Betbygg (BNP Paribas Bank Polska S.A.)

Z dniem 26 marca 2024 roku Emitent po powziął wiedzę o podpisaniu przez BNP Paribas Bank Polska S.A. aneksu do umowy wielocelowej linii kredytowej z dnia 26 marca 2013 roku uprzednio podpisanego przez Emitenta oraz spółki zależne Emitenta – Pekabex Bet S.A. oraz Kokoszki Prefabrykacja S.A., a także BetBygg Sverige AB, na podstawie którego Kokoszki Prefabrykacja S.A. oraz Betbygg Sverige AB przystąpiły do Umowy. W aneksie ustalono tekst jednolity umowy, zgodnie z którym kwota limitu głównej linii kredytowej ulega zwiększeniu do 200 000 tys. zł, z zastrzeżeniem, że każdy podmiot – Emitent, jak i spółki z grupy, będące stronami umowy, mają ustanowione swoje własne podlimity. W aneksie przewidziano następujące zabezpieczenia: (i) cztery weksle in blanco z deklaracją wekslową; (ii) poręczenie do kwoty 250 000 tys. zł z terminem obowiązywania do 16 lutego 2037 roku Pekabex Pref S.A. oraz Pekabex Inwestycje II S.A.; (iii) hipoteka umowna do sumy 340 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Badowo Mściska, gm. Mszczonów, stanowiącej własność Pekabex Inwestycje II S.A.; (iv) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej nieruchomości wskazanej w pkt (iii) powyżej; (v) hipoteka umowna do sumy 350 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej przy ul. Geodetów w miejscowości Gdańsk, gm. Gdańsk, o powierzchni 2,4549 ha stanowiącej własność Kokoszki Prefabrykacja S.A.; (vi) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej nieruchomości wskazanej w pkt (v) powyżej; (vii) hipoteka umowna do sumy 350 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej przy ul. Geodetów, w miejscowości Gdańsk, gm. Gdańsk, o powierzchni 1,0488 ha stanowiącej własność Kokoszki Prefabrykacja S.A.; (viii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 340 000 tys. zł na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Pekabex Inwestycje II S.A.; (ix) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej mienia wskazanego w pkt (viii) powyżej; (x) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 350 000 tys. zł na środkach trwałych przedsiębiorstwa Kokoszki Prefabrykacja S.A., zlokalizowanych przy ul. Geodetów w miejscowości Gdańsk, gm. Gdańsk; (xi) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej mienia wskazanego w pkt (x) powyżej; (xii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 350 000 tys. zł na zapasach przedsiębiorstwa Kokoszki Prefabrykacja S.A. zlokalizowanych przy ul. Geodetów w miejscowości Gdańsk, gm. Gdańsk; (xiii) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku, dotyczącej mienia wskazanego w pkt (xii) powyżej; (xiv) cesja wierzytelności przysługujących Pekabex Bet S.A. od kontrahentów, z którymi Kredytobiorca zawarł kontrakty nie zawierające zakazu cesji wierzytelności, na łączną kwotę nie niższą niż 52 000 tys. zł kwartalnie; (xv) cesja wierzytelności przysługujących Pekabex Bet S.A. od dłużników, z tytułów, z których wynikają przelewane wierzytelności oraz wysokości tych wierzytelności; (xvi) cesja wierzytelności przysługujących Bettbygg Sverige AB od dłużników wskazanych w umowie cesji wierzytelności.

Umowa kredytu obrotowego odnawialnego Pekabex S.A. (PKO Bank Polski S.A.)

Z dniem 10 czerwca 2024 roku Emitent zawarł z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu obrotowego odnawialnego, przeznaczonego na finansowanie i refinansowanie pożyczek udzielanych spółkom zależnym od kredytobiorcy. Zabezpieczenia spłaty należności stanowią: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 45 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Częstochowie przy ul. Katedralnej 15, 17, 19 A, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00000268/8, stanowiącej własność Pekabex Katedralna sp. z o.o.; (ii) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości, (iii) złożenie przez kredytobiorcę notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń banku wynikających z umowy, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc o treści satysfakcjonującej bank, na podstawie którego kredytobiorca podda się egzekucji do kwoty 45 000 tys. zł, a bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie ustalonym przez strony umowy.

Umowa kredytu inwestycyjnego Pekabex S.A., Pekabex Bet S.A. (Santander Bank Polska S.A.)

Z dniem 23 lipca 2024 roku Emitent oraz jego spółka zależna – Pekabex Bet S.A. zawarły z bankiem Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na finansowanie i refinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z projektem rozbudowy hali produkcyjnej wraz z przebudową i rozbudową węzła betoniarского w Poznaniu. Zabezpieczenia spłaty należności stanowią (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 279 000 tys. zł stanowiąca zabezpieczenie wspólne z umową nr K02006/21 z dnia 08 grudnia 2021 roku zawartą ze spółką zależną, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00053923/6 oraz PO1P/00111461; (ii) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na nieruchomości, o której mowa powyżej - zabezpieczenie wspólne z umową nr 4253/7021/2023 zawartą przez spółkę zależną z Santander Factoring w dniu 13 lipca 2023 roku oraz umową nr K02006/21 z dnia 08.12.2021 r. zawartą ze spółką zależną, (iii) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Pekabex Pref S.A. do 120% kwoty Kredytu, (iv) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta do 150% kwoty kredytu (v) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez spółkę zależną do 150% kwoty kredytu (vi) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Pekabex Pref do 120% kwoty kredytu.

Umowy kredytowe nakładają na Spółkę oraz Grupę Kapitałową dodatkowe wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres kredytowania. Główne dodatkowe klauzule umowne liczone są na danych skonsolidowanych na dzień 31 grudnia 2024 roku i przedstawione zostały poniżej, przy czym sposób liczenia dla poszczególnych banków może się nieznacznie różnić, w zależności od szczegółowych zapisów umownych.

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Wskaźnik wypłacalności	Min. 25%
Wskaźnik pokrycia obsługi długu	W zależności od umowy, między 1 a 1,2 na podstawie danych skonsolidowanych Grupy za ostatnie 12 miesięcy
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA	Max 3,5 na podstawie danych skonsolidowanych Grupy za ostatnie 12 miesięcy
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Proporcjonalnie w proporcji równej kwocie zadłużenia Grupy w banku

Główne dodatkowe klauzule umowne w związku z emisją obligacji liczone są na danych skonsolidowanych na dzień 31 grudnia 2024 roku i przedstawiały się następująco:

Współczynnik finansowy	Nie mniej niż 30% na koniec każdego okresu badania oznaczającego każdy okres kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych kończący się 30 czerwca oraz 31 grudnia
Wskaźnik długu netto w stosunku do EBITDA	Nie wyższy niż 3,5 na koniec każdego okresu badania oznaczającego każdy okres kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych kończący się 30 czerwca oraz 31 grudnia

Pozostałe nałożone na Spółkę i Grupę Kapitałową wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres kredytowania mają charakter niefinansowy.

W roku 2024, a w szczególności na dzień bilansowy, Spółka spełniała wymogi wynikające z zawartych umów kredytowych. Spółka jest w stałym kontakcie ze współpracującymi bankami i na bieżąco monitoruje spełnienie warunków umów finansowych. W razie ryzyka wystąpienia naruszenia Spółka z wyprzedzeniem podejmuje rozmowy z instytucją finansową w celu jego uniknięcia poprzez renegocjacje oczekiwanego poziomu wskaźnika, zmianę formuły liczenia bądź odstąpienie od liczenia wskaźnika na dany dzień co ma na celu uniknięcie potencjalnego naruszenia.

6.7. Emisja i wykup papierów dłużnych

Spółka nie emitowała oraz nie wykupywała papierów dłużnych w 2024 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2023. Zgodnie z warunkami emisji z dnia 11 czerwca 2021 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. zobowiązana jest do wykupu 40 000 obligacji serii B, o łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. zł, z dniem 11 czerwca 2025 roku.

6.8. Pozostałe zabezpieczenia spłaty zobowiązań

Spółka jest stroną umów leasingowych. Zaciągnięte przez Spółkę zobowiązania z tytułu leasingów objęte są zabezpieczeniem spłaty w postaci weksla – do wysokości zobowiązania leasingowego. Wartość zadłużenia z tytułu leasingów na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosła 1 369 tys. zł (2023 rok: 573 tys. zł). Pozostałe nałożone na Spółkę wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres leasingu mają charakter niefinansowy.

6.9. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

Wartość godziwa aktywów finansowych odpowiada ich wartości bilansowej. Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług nie różni się istotnie od ich wartości godziwej.

Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek które zmieniałyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych.

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą wg klasy instrumentu finansowego przedstawia się następująco:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Pożyczki	113 137	113 137	166 636	166 636
Należności z tytułu dostaw i usług	14 386	14 386	5 307	5 307
Pochodne instrumenty finansowe	488	488	1 537	1 537
Papiery dłużne	1 207	1 207	1 207	1 207
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	9 848	9 848	4 400	4 400
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 298	40 298	1 507	1 507
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	34 340	34 340	55 199	55 199
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	19 939	19 939
Dłużne papiery wartościowe	40 184	40 184	40 186	40 186
Leasing finansowy	1 369	1 369	573	573
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 697	8 697	7 881	7 881

	31.12.2023	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:		
Pożyczki	166 636	166 636
Należności z tytułu dostaw i usług	5 948	5 948
Pochodne instrumenty finansowe	1 537	1 537
Papiery dłużne	1 207	1 207
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	4 400	4 400
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 154	2 154
Zobowiązania:		
Kredyty w rachunku kredytowym	71 056	71 056
Kredyty w rachunku bieżącym	19 939	19 939
Pożyczki	-	-
Dłużne papiery wartościowe	40 186	40 186
Leasing finansowy	2 236	2 236
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 325	10 325

Spółka nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

W Spółce nie występują aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie.

7. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w następujący sposób wpływają na jednostkowe sprawozdanie finansowe:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023 Dane Przekształcone
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 653	1 237	1 775
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 595	11 716	16 618
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(13 942)	(10 479)	(14 843)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Wynik (+/-)	(393)	(1 880)	(1 557)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	95	175	175
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	(4 042)	(1 758)	(1 758)
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(18 282)	(13 942)	(17 984)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 982	1 653	2 488
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 264	15 595	20 472

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżecie Spółki. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że osiągnie wystarczający dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów różnic przejściowych:

	Saldo na początek okresu	Wynik	Pozostałe dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2024					
Aktywa:					
Należności z tytułu dostaw i usług	957	87	-	-	1 044
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	26	(2)	-		24
Rezerwy na świadczenia pracownicze	95	(94)	-	-	1
Pozostałe rezerwy	30	20	-	4	54
Pochodne instrumenty finansowe	454	5	95	-	554
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	91	(604)	-	817	305
Inne zobowiązania	-	(14)	-	14	-
Razem	1 653	(601)	95	835	1 982

	Saldo na początek okresu	Wynik	Pozostałe dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2023					
Aktywa:					
Należności z tytułu dostaw i usług	689	267	-	-	957
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	74	(48)	-	-	26
Rezerwy na świadczenia pracownicze	98	(3)	-		95
Pozostałe rezerwy	-	27	-	3	30
Pochodne instrumenty finansowe	276	4	175	-	454
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	101	(9)	-	-	91
Inne zobowiązania	-	-	-	-	-
Razem	1 237	237	175	3	1 653

	Saldo na początek okresu	Wynik	Pozostałe dochody całkowite	Rozliczenie połączenia	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2023					
Dane przekształcone					
Aktywa:					
Należności z tytułu dostaw i usług	689	267	-	-	957
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	74	(48)	-	-	26
Rezerwy na świadczenia pracownicze	98	(3)	-		95
Pozostałe rezerwy	4	27	-	3	34
Pochodne instrumenty finansowe	295	(16)	175	-	454
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	600	308	-	-	909
Inne zobowiązania	13	1	-	-	14
Razem	1 775	536	175	3	2 488

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów różnic przejściowych przedstawia się następująco:

	Saldo na początek okresu	Wynik	Pozostałe d. całkowite	Rozliczenie połączenia	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2024					
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	150	(4 447)	-	4 867	570
Nieruchomości inwestycyjne	9 969	4 575	-	-	14 544
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Inne aktywa	3 951	(228)	-	-	3 723
Zobowiązania:					
Pochodne instrumenty finansowe	642	-	-	-	642
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	882	(105)	-	7	785
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	(4)	-	4	-
Razem	15 595	(208)	-	4 878	20 264

	Saldo na początek okresu	Wynik	Pozostałe d. całkowite	Rozliczenie połączenia	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2023					
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	333	(183)	-	-	150
Nieruchomości inwestycyjne	8 365	(156)	-	1 760	9 969
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Inne aktywa	2 002	1 948	-	1	3 951
Zobowiązania:					
Pochodne instrumenty finansowe	637	5	-	-	642
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	379	503	-	-	882
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	-	-	-	-
Razem	11 716	2 117	-	1 762	15 592

	Saldo na początek okresu	Wynik	Pozostałe d. całkowite	Rozliczenie połączenia	Saldo na koniec okresu
Stan na 31.12.2023					
Dane przekształcone					
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	5 171	(154)	-	-	5 016
Nieruchomości inwestycyjne	8 365	(156)	-	1 760	9 969
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Inne aktywa	2 002	1 948	-	1	3 951
Zobowiązania:					
Pochodne instrumenty finansowe	637	5	-	-	642
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	387	503	-	-	890
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	53	(53)	-	-	-
Inne zobowiązania	4	-	-	-	4
Razem	16 618	2 093	-	1 762	20 472

8. Zapasy

Na dzień 31 grudnia 2024 Spółka nie posiadała zapasów. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka posiadała zapasy o wartości 110 tys. zł.

9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane w ramach klasy należności i pożyczek przedstawiają się następująco:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023 Dane przekształcone
Aktywa finansowe (MSSF9):			
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-	
Należności z tytułu dostaw i usług netto	14 386	5 307	5 939
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-	(23)
Pozostałe należności finansowe netto	-	-	-
Należności finansowe	14 386	5 307	5 916
Aktywa niefinansowe (poza MSSF9):			
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	-	-	337
Przedpłaty i zaliczki	-	-	-
Pozostałe należności niefinansowe	1 520	1 272	3 512
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(1 510)	-	-
Należności niefinansowe	10	1 272	3 849
Należności krótkoterminowe razem	15 863	6 579	9 765

Spółka oszacowała oczekiwane straty kredytowe zgodnie z MSSF 9. Potencjalna strata prezentowała nieistotny poziom, w związku z tym jej wpływu nie ujęto w bilansie. Spółka ujęła w 2024 roku w odpisach aktualizujących wartość wątpliwych odsetek od należności z tytułu udzielonych pożyczek w wysokości 1 468 tys. zł.

Analiza bieżących i zaległych krótkoterminowych należności finansowych przedstawia się następująco:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:	14 094	291	4 865	442
Należności z tytułu dostaw i usług	14 094	291	4 865	442
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług netto	14 094	291	4 865	442
Pozostałe należności finansowe	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Należności finansowe	14 094	291	4 865	442

	31.12.2023	
	Dane przekształcone	
	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:	5 475	441
Należności z tytułu dostaw i usług	5 475	464
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	(23)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	5 475	441
Pozostałe należności finansowe	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-
Należności finansowe	5 475	441

Analiza wiekowa zaległych krótkoterminowych należności finansowych przedstawia się następująco:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	80	-	159	-
od 1 do 6 miesięcy	32	-	278	-
od 6 do 12 miesięcy	179	-	5	-
powyżej roku	-	-	-	-
Zaległe należności finansowe	291	-	442	-

	31.12.2024	
	Dane przekształcone	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:		
do 1 miesiąca	159	-
od 1 do 6 miesięcy	278	-
od 6 do 12 miesięcy	4	-
powyżej roku	-	-
Zaległe należności finansowe	441	-

Należności ujęte powyżej są wierzytelnościami głównie od spółek powiązanych.

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023 Dane przekształcone
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w zł	10 224	982	1 614
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	30 062	525	540
Środki pieniężne w kasie	-	-	-
Depozyty krótkoterminowe	-	-	-
Inne, w tym ZFŚS	12	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	40 298	1 507	2 154

11. Kapitał własny

11.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 24 827 tys. zł (2022 rok: 24 827 tys. zł,) i dzielił się na 24 826 512 akcje o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Zmiany liczby akcji w okresie objętym sprawozdaniem finansowym wynikają z następujących transakcji z właścicielami (akcje wyemitowane i opłacone):

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Liczba akcji na początek okresu	24 826 512	24 826 512
Emisja akcji	-	-
Liczba akcji na koniec okresu	24 826 512	24 826 512

Wszystkie 24 826 512 akcje są nieuprzywilejowanymi akcjami na okaziciela i dzielą się na:

- 21 213 024 akcji serii A
- 3 000 000 akcji serii B
- 613 488 akcji serii C

Na dzień bilansowy akcje Spółki nie pozostawały w jej posiadaniu, ani też w posiadaniu jednostek zależnych i stowarzyszonych.

11.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W 2015 roku Spółka przeprowadziła emisję 3.000.000 akcji serii B, oferując 1 akcję za cenę 10 zł. Wartość emisyjna sprzedanych akcji wyniosła zatem 3 000 tys. zł, natomiast wpływ środków to 30 000 tys. zł. Spółka poniosła koszty przeprowadzenia emisji w kwocie 1 755 tys. zł. Pozyskana nadwyżka ze sprzedaży akcji serii B powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 25 245 tys. zł.

11.3. Pozostałe kapitały

Spółka prowadzi działalność od 1972 roku. W latach 1990-1996 w Polsce występowała hiperinflacja. Zgodnie z MSR 29 § 24 na dzień przekształcenia sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, tj. 1 stycznia 2011 roku. Spółka przekształciła składniki kapitału własnego stosując ogólny indeks cen. Przeszacowanie o skutki hiperinflacji wpłynęło na przyrost pozostałych kapitałów o wartość 5 919 tys. zł. przy jednoczesnym zmniejszeniu pozycji zysków (strat) z lat ubiegłych. W pozostałych kapitałach ujęte są wyniki z prowadzonej działalności oraz wpływ hiperinflacji.

11.1. Podział zysku

W dniu 25 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2023 rok w wysokości 10 178 869,92 zł, tj. 0,41 zł na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą wyniosła 24 826 512 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 28 czerwca 2024 roku, a dzień wypłaty dywidendy na 31 lipca 2024 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

Do dnia publikacji Zarząd nie podjął decyzji w zakresie rekomendacji o wypłacie dywidendy za 2024 rok.

12. Świadczenia pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych przedstawiały się następująco:

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Koszty wynagrodzeń	2 483	2 440
Koszty ubezpieczeń społecznych	270	257
Koszty świadczeń pracowniczych razem	2 753	2 698

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023 Dane przekształcone
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:			
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	129	135	135
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	86	52	52
Rezerwy na dodatkowe wynagrodzenia	-	500	500
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	214	686	686
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:			
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	-
Pozostałe rezerwy	50	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	50	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	265	686	686

13. Pozostałe rezerwy

Wartość pozostałych rezerw ujętych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wyniosła 292 tys. zł na koniec 2024 roku oraz 155 tys. zł na koniec 2023 roku. Dane przekształcone na koniec 2023 wykazują 181 tys. zł.

W 2024 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych, na które zasadne byłoby tworzenie rezerwy.

14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

W prezentowanych okresach Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych.

Zobowiązania krótkoterminowe:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023 Dane przekształcone
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 697	7 881	10 292
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-	-
Zobowiązania finansowe	8 697	7 881	10 292
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9)			
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	131	601	808
Inne zobowiązania niefinansowe	-	-	-
Zobowiązania niefinansowe	131	601	808
Zobowiązania krótkoterminowe razem	8 828	8 482	11 100

15. Rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:	krótkoterminowe		Długoterminowe	
Czynsze najmu	-	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	557	133	179	209
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	557	133	179	209
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Przychody przyszłych okresów	1	1	-	-
Inne rozliczenia	-	-	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1	1	-	-

	31.12.2023 Dane przekształcone	31.12.2023 Dane przekształcone
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:	krótkoterminowe długoterminowe	
Czynsze najmu	-	-
Inne koszty opłacone z góry	153	236
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	153	236
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:		
Przychody przyszłych okresów	1	-
Inne rozliczenia	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1	-

Inne krótkoterminowe koszty opłacone z góry w 2024 roku dotyczą głównie zawartych i opłaconych z góry ubezpieczeń oraz innych kosztów płatnych z góry, w tym prenumeraty, licencje, certyfikaty.

16. Przychody i koszty operacyjne

16.1. Koszty według rodzaju

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Amortyzacja	7 764	3 963
Świadczenia pracownicze	2 253	2 683
Zużycie materiałów i energii	197	200
Usługi obce	3 784	2 766
Podatki i opłaty	4 189	2 744
Pozostałe koszty rodzajowe	865	568
Koszty według rodzaju razem	19 052	12 924
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	110	-
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	111	155
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	19 274	13 080

16.2. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	12	20
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych	-	-
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	-	-
Otrzymane kary i odszkodowania	5	111
Sprzedaż praw majątkowych	-	-
Przychody z tyt. poręczeń udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej	2 808	3 140
Inne przychody	-	-
Pozostałe przychody operacyjne razem	2 825	3 271

16.3. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	233
Zapłacone kary i odszkodowania	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych	19	-
Inne koszty	154	339
Pozostałe koszty operacyjne razem	174	572

W 2024 roku oraz w 2023 roku w innych kosztach Spółka prezentuje głównie oraz koszty z tytułu uzyskanych poręczeń oraz obciążenia z tyt. uszkodzenia infrastruktury dostawcy.

17. Przychody i koszty finansowe

17.1. Przychody finansowe

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	1	2
Pożyczki i należności	12 626	10 378
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	12 627	10 380
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:		
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	-
Instrumenty pochodne handlowe	-	28
Wycena opcji z tytułu umowy inwestycyjnej	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:	-	28
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-
Pożyczki i należności	-	1 662
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	-	1 662
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	73 930	32 000
Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość należności i pożyczek	-	-
Inne przychody finansowe	-	73
Przychody finansowe razem	86 556	44 142

Spółka wykazała w 2024 roku przychód z działalności finansowej w pozycji „Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży” w wysokości 73 930 tys. zł. Spółka uzyskała w 2024 roku 70 000 tys. zł z tytułu od spółki zależnej Pekabex Bet S.A., 1 000 tys. zł z tytułu dywidendy od spółki Pekabex Pref S.A., 1 239 tys. zł z tyt. dywidendy od spółki Casa Fiore Sp. z o.o. oraz 764 tys. zł z tyt. dywidendy od spółki Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o.

W 2023 roku Spółka wykazała przychód z działalności finansowej w pozycji „Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży” w wysokości 32 000 tys. zł. Spółka uzyskała w 2023 roku 4 000 tys. zł z tytułu dywidendy od spółki zależnej Pekabex Pref S.A., 28 000 tys. zł z tytułu dywidendy od spółki Pekabex Bet S.A.

Przychody finansowe stanowiły także odsetki od udzielonych pożyczek w wysokości 12 626 tys. zł. w 2024 roku (w 2023: 10 378 tys. zł), w tym od jednostek powiązanych 7 838 tys. zł w 2024 roku oraz 8 129 tys. zł w 2023 roku.

17.2. Koszty finansowe

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Zobowiązania z tytułu leasingu	156	53
Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym	5 279	1 997
Dłużne papiery wartościowe	3 402	3 888
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15	31
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	8 852	5 970
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	-	-
Instrumenty pochodne handlowe	28	19
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	28	19
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-
Pożyczki i należności	322	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	322	-
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	523	1 393
Inne koszty finansowe	-	65
Koszty finansowe razem	9 725	7 447

Odpisy aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Spółkę jako pozostałe koszty operacyjne.

18. Podatek dochodowy

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Podatek bieżący:		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	3 650	2 095
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	-	-
Podatek bieżący	3 650	2 095
Podatek odroczony:		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	393	1 880
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony	393	1 880
Podatek dochodowy razem	4 043	3 975

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19% od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w jednostkowym sprawozdaniu z wyniku przedstawia się następująco:

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Wynik przed opodatkowaniem	93 987	52 495
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki	17 858	9 974
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Przychodów z tyt. dywidendy nie podlegających opodatkowaniu (-)	(13 972)	(6 081)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	163	282
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	(5)	(199)
Podatek dochodowy	4 043	3 975
Zastosowana średnia stawka podatkowa	4%	8%

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych). Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględniła między innymi postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu przez podmioty sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzula GAAR ma zastosowanie w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wymaga istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych. Powyższe regulacje prawne powodują, że w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych i przypadku odmiennej oceny zdarzeń przez organ podatkowy, kwoty ujawnione i prezentowane w sprawozdaniach finansowych dotyczące zobowiązań podatkowych, aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego mogą się w przyszłości zmienić. Ujęte w sprawozdaniu finansowym zobowiązania podatkowe, aktywo oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego zostały ustalone w oparciu o najlepszą dostępną wiedzę co do treści ekonomicznej zdarzeń i przepisów podatkowych.

19. Zysk na akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Spółka stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego tzn. występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty).

Średnia ważona liczba akcji została obliczona w oparciu o:

Liczba akcji na 31.12.2023	24 826 512
Liczba akcji na 31.12.2024	24 826 512
dzień bilansowy	31.12.2024
Liczba akcji średnio ważona	24 826 512

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 826 512	24 826 512
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	89 945	48 520
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)	3,62	1,95
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)	3,62	1,95
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	89 945	48 520
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)	3,62	1,95
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)	3,62	1,95

20. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

20.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Kluczowy personel kierowniczy Spółki to osoby wchodzące w skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Świadczenia na rzecz kluczowego personelu kierowniczego*		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 849	2 009
Pozostałe świadczenia	11	5
Świadczenia razem	1 860	2 014

*Dodatkowo, w 2024 oraz w 2023 roku, Przemysław Borek, Tomasz Seremet oraz Beata Żaczek świadczyli usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zaprezentowane zostały w nocie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycjach „Zakupy od kluczowego personelu kierowniczego”

Spółka nie otrzymała i nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu pożyczek w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym. W 2024 roku Spółka nie dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo zobowiązań z tego tytułu wynosi 0 zł. W 2024 roku Spółka nie dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo należności z tego tytułu wynosiło 0 zł.

Jako podmioty kontrolowane przez kluczowy personel kierowniczy Spółka traktuje podmioty, których bezpośrednim większościowym właścicielem jest kluczowy personel lub kontrola jest sprawowana bez większościowego udziału w kapitale zakładowym podmiotu.

20.2. Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje z jednostkami zależnymi i podmiotami powiązanymi zostały zawarte na zasadach rynkowych. W okresie objętym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty przychodów ze sprzedaży oraz należności od jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Sprzedaż do:				
Jednostek zależnych	33 642	26 440	6 558	4 667
Pozostałych podmiotów powiązanych				
Razem	33 642	26 440	6 558	4 667

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Zakup od:				
Jednostek zależnych	9 945	2 702	3 694	2 278
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	387	605	2 040	2 031
Razem	10 333	3 307	5 735	4 309

Spółka nie otrzymała od jednostek zależnych oraz pozostałych podmiotów powiązanych pożyczek w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Spółka udzieliła pożyczek jednostkom zależnym.

	31.12.2023		31.12.2022	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone:				
Jednostkom zależnym	39 277	86 470	23 431	86 470
Razem	39 277	86 470	23 431	86 470

21. Zobowiązania warunkowe oraz umowy gwarancji finansowych

Spółka na dzień 31 grudnia 2024 roku jest stroną umów poręczenia (dalej gwarancje finansowe).

Informacje związane z poręczeniami udzielonymi przez Emitenta spółkom z Grupy z tytułu udzielonych kredytów szczegółowo zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy 9 oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności.

Za udzielone umowy poręczeń i gwarancji finansowych Spółka pobiera opłaty, które rozliczane są w okresach rocznych, ujmowane w księgach w okresie sprawozdawczym, w którym występowało zobowiązanie poręczane.

Wartość opłaty rocznej za rok zakończony 31 grudnia 2024 wyniosła 2 581 tys. zł, natomiast za rok 2023 wyniosła 2 575 tys. zł. Wartość ta nie została zdyskontowana i nie jest ujmowana w bilansie w momencie podpisania umowy.

Na podstawie zawartych umów Spółka oszacowała nominalną wartość niezdykontowaną przyszłych opłat z tytułu poręczeń i gwarancji finansowych w okresie 5 lat od dnia bilansowego w wysokości 13 178 tys. zł (2023 rok: 12 736 tys. zł).

Wartość zobowiązań poręczanych na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawia się następująco (dane w tys. zł)

Lp.	Udzielone poręczenie	Zobowiązanie	Termin obowiązywania	Wartość poręczenia	Wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystania linii gwarancyjnej*
1	Kokoszki Prefabrykacja SA	Kredytowe	2028-12-31	30 000	6 261	-
2	Kokoszki Prefabrykacja SA	Kredytowe	2032-03-14	67 540	31 518	-
4	Kokoszki Prefabrykacja SA	Kredytowe	2027-09-30	2 600	815	-
5	Kokoszki Prefabrykacja SA	Handlowe	2025-12-31	550	-	-
6	Pekabex BET SA	Kredytowe	2032-09-30	60 000	-	-
7	Pekabex BET SA	Kredytowe	2027-03-06	200 000	35 430	149 090
8	Pekabex BET SA	Kredytowe	2035-11-25	240 000	-	88 625
9	Pekabex BET SA	Kredytowe	2027-09-30	2 600	818	-
10	Pekabex BET SA	Handlowe	2028-12-08	1 113	-	-
11	Pekabex BET SA	Handlowe	2026-07-01	****881	-	-
12	Pekabex BET SA Filial	Handlowe	2027-09-25	****1 418	-	-
13	Pekabex BET SA Filial	Handlowe	2029-03-12	731	-	-
14	Pekabex BET SA Filial	Handlowe	2029-12-02	266	-	-
15	Urban Property sp. z o.o. (pierwotnie Pekabex Inwestycje VIII)	Handlowe	bezterminowa**	5 000	-	-
16	Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.	Kredytowe	2027-12-31	13 500	-	-

* Zobowiązanie pozabilansowe

** Zgodnie z warunkami umowy inwestycyjnej

*** wartość wyrażona w DKK

**** wartość wyrażona w SEK

Ponadto, Spółka wystawiła weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosła 1 369 tys. zł (573 tys. zł na dzień 31 grudnia 2023 roku, dane przekształcone: 2 236 tys. zł) oraz posiadała na dzień 31 grudnia 2023 roku umowę wsparcia dotyczącą kredytów deweloperskich (1 373 tys. zł).

Wartość zobowiązań poręczanych na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawia się następująco (dane w tys. zł)

Lp.	Udzielone poręczenie	Zobowiązanie	Termin obowiązywania	Wartość poręczenia	Wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystania linii gwarancyjnej*
1	Kokoszki Prefabrykacja SA	Kredytowe	2028-12-31	30 000	9 652	-
2	Kokoszki Prefabrykacja SA	Kredytowe	2032-03-14	67 540	38 934	-
3	Kokoszki Prefabrykacja SA	Kredytowe	2032-03-14	7 700	6 009	-
4	Kokoszki Prefabrykacja SA	Kredytowe	2027-09-30	2 600	865	-
5	Kokoszki Prefabrykacja SA	Handlowe	2025-12-31	550	-	-
6	Kokoszki Prefabrykacja SA	Handlowe	2023-12-31	400	-	-
7	Pekabex BET SA	Kredytowe	2034-12-14	165 000	2009	67 490
8	Pekabex BET SA	Kredytowe	2034-12-14	180 000	-	47
9	Pekabex BET SA	Kredytowe	2027-03-06	200 000	14 331	121 430
10	Pekabex BET SA	Kredytowe	2035-11-25	240 000	72 790	57 600
11	Pekabex BET SA	Kredytowe	2027-09-30	2 600	863	-
12	Pekabex BET SA	Handlowe	2024-01-08	***684	-	-
13	Pekabex BET SA	Handlowe	2028-12-08	1 113	-	-
14	Pekabex BET SA	Handlowe	2026-07-01	****881	-	-
15	Pekabex BET SA	Ubezpieczeniowe	2024-10-17	3 000	-	308
16	Pekabex BET SA Filial	Handlowe	2024-03-11	1 463	-	-
17	Pekabex BET SA Filial	Handlowe	2027-09-25	****1 418	-	-
18	Pekabex BET SA Filial	Handlowe	2029-03-12	731	-	-
19	Pekabex BET SA Filial	Handlowe	2024-12-01	532	-	-
20	Pekabex Inwestycje II S.A.	Kredytowe	2030-11-09	11 880	6 413	-
21	Pekabex Inwestycje II S.A.	Kredytowe	2029-03-31	11 000	4 365	-
22	Pekabex Inwestycje II S.A.	Kredytowe	2031-08-10	24 000	5 078	-
23	Pekabex Inwestycje VIII	Handlowe	bezterminowa**	5 000	-	-
24	Pekabex Jasielska sp. z o. o.	Handlowe	2024-05-31	2 000	-	-

* Zobowiązanie pozabilansowe

** Zgodnie z warunkami umowy inwestycyjnej

*** wartość wyrażona w DKK

**** wartość wyrażona w SEK

22. Ryzyka dotyczące instrumentów finansowych

22.1. Ryzyko walutowe

Walutą funkcjonalną dla Spółki jest złoty. Aktywa w walutach obcych, przeliczone na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):	Wartość po przeliczeniu na
	EUR	SEK	PLN
Stan na 31.12.2024			
Aktywa finansowe (+)	6 436	16 919	33 815
Zobowiązania finansowe (-)	(4 374)	-	(18 689)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	2 063	16 919	15 126
Stan na 31.12.2023			
Aktywa finansowe (+)	112	-	487
Zobowiązania finansowe (-)	(12 225)	-	(53 155)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(12 113)	-	(52 668)

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Spółki oraz wahań kursu EUR do PLN. Główny wpływ na ryzyko walutowe mają kredyty zaciągnięte w walucie EUR, których stan na koniec 2024 roku wynosi 3 297 tys. EUR (12 336 tys. EUR na koniec 2023 roku) oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych.

Analiza wrażliwości zakłada wzrost lub spadek kursów EUR/PLN o 10% w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe.

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:		
		EUR	SEK	Razem
Stan na 31.12.2024				
Wzrost kursu walutowego	10%	(881)	(631)	(1 513)
Spadek kursu walutowego	-10%	881	631	1 513
Stan na 31.12.2023				
Wzrost kursu walutowego	10%	5 364	-	5 364
Spadek kursu walutowego	-10%	(5 364)	-	(5 364)

22.2. Ryzyko zmiany stopy procentowej

W 2024 roku Spółka stosowała zabezpieczenie stopy procentowej dla zobowiązania z tytułu kredytu inwestycyjnego w euro, co zostało opisane w nocie 6.4 oraz dla niektórych umów leasingu.

Ponadto Spółka posiada zobowiązania z tytułu emisji obligacji korporacyjnych serii B w wysokości 40 000 tys. zł, zobowiązania finansowe z tytułu pozostałych umów leasingu oraz zobowiązanie z tytułu kredytu bankowego dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym dla tej części zobowiązań finansowych występuje ryzyko wzrostu wysokości tych stóp.

Niezależnie od obecnej sytuacji Spółka monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Poniżej zaprezentowano analizę wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stóp procentowych o 100 p.b. dla zobowiązań finansowych o oprocentowaniu zmiennym. W tabeli przedstawiony został wpływ wzrostu lub spadku stóp procentowych na wynik finansowy, przy czym wartości ujemne reprezentują spadek zysku brutto, a wartości dodatnie wzrost zysku brutto.

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy*:	
		31.12.2024	31.12.2023
Wzrost stopy procentowej	1%	(616)	(963)
	-1%	616	963

*nie obejmuje zobowiązań finansowych zabezpieczonych transakcjami IRS

22.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza, że kontrahent nie dopełni zobowiązań, co narazi Spółkę na straty finansowe. Spółka stosuje zasadę dokonywania transakcji sprzedaży z kontrahentami o sprawdzonej wiarygodności kredytowej, a stany należności są na bieżąco monitorowane.

Pożyczki udzielane do podmiotów w ramach Grupy Kapitałowej nie stanowią znaczącego ryzyka dla Spółki.

Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową zostały udzielone po uzyskaniu odpowiednich zabezpieczeń na wypadek braku dopełnienia zobowiązań przez pożyczkobiorców.

Aktywa i zobowiązania finansowe narażone na ryzyko kredytowe prezentuje się następująco:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023 Dane przekształcone
Pożyczki	113 137	166 636	139 628
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	14 395	6 579	9 765
Papiery dłużne oraz pozostałe aktywa finansowe*	11 055	5 607	5 607
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 298	1 507	2 154
Zobowiązania warunkowe handlowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń*	8 518	14 166	14 166
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	187 404	194 496	171 321

22.4. Ryzyko płynności

Spółka nie jest obecnie narażona na istotne ryzyko utraty płynności. Spółka posiada znaczne aktywa w postaci pożyczek udzielonych spółkom w Grupie Kapitałowej, które są i będą spłacane po zakończeniu finansowanych inwestycji. Spółka na bieżąco monitoruje prognozowany poziom środków płynnych i w wypadku zwiększonych potrzeb może odpowiednio zareagować.

23. Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne narażone na ryzyko płynności

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2024						
Kredyty w rachunku kredytowym	6 168	6 168	23 006	1 437	995	37 774
Dłużne papiery wartościowe	41 679	-	-	-	-	41 679
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	19 939
Leasing	436	436	582	-	-	1 454
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 856	-	-	-	-	8 856
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	57 139	6 604	23 588	1 437	-	88 768
Stan na 31.12.2023						
Kredyty w rachunku kredytowym	20 967	20 967	10 165	4 929	-	57 028
Dłużne papiery wartościowe	1 699	1 699	41 699	-	-	45 096
Kredyty w rachunku bieżącym	19 939	-	-	-	-	19 939
Leasing	146	116	352	39	-	653
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 482	-	-	-	-	8 482
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	51 233	22 782	52 216	4 968	-	131 199

24. Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zachowania zdolności do kontynuowania działalności z uwzględnieniem możliwości realizacji planowanych inwestycji, oraz stopy zwrotu dla akcjonariuszy jak również korzyści dla pozostałych potencjalnych beneficjentów.

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023 Dane przekształcone
Kapitał własny	335 849	222 821	256 486
Pozostałe finansowanie:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	74 525	115 323	131 180
Leasing finansowy	1 369	573	2 236
Źródła finansowania ogółem	411 743	338 717	389 902
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,82	0,66	0,66
EBITDA			
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 156	15 800	-
Amortyzacja	7 764	3 963	-
EBITDA	24 921	19 763	-
Dług:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	74 525	115 323	71 965
Leasing finansowy	1 369	573	622
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Dług	75 894	115 896	72 587
Wskaźnik długu do EBITDA	3,05	5,86	-

Spadek wartości wskaźnika długu do EBITDA spowodowany jest wzrostem poziomu EBITDA przy jednoczesnym spadku zadłużenia finansowego Spółki; w 2024 roku do Spółki wpłynęły istotne środki pieniężne w związku z otrzymanymi dywidendami od spółek zależnych, spłaciła kredyt zaciągnięty na udzielenie pożyczek spółkom spoza Grupy Kapitałowej oraz otrzymała środki z tytułu spłaty tych pożyczek przez pożyczkobiorcę.

25. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2024				
STE sp. z o.o.	9 908 963	9 908 963	9 909	39,91%
Cantorelle Limited	2 958 170	2 958 170	2 958	11,92%
Fernik Holdings Limited	2 029 382	2 029 382	2 029	8,17%
Nationale Nederlanden	1 710 000	1 710 000	1 710	6,89%
Pozostali łącznie	8 219 997	8 219 997	8 220	33,11%
Razem	24 826 512	24 826 512	24 827	100%

	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2023				
STE sp. z o.o.	9 908 963	9 908 963	9 909	39,91%
Cantorelle Limited	2 958 170	2 958 170	2 958	11,92%
Fernik Holdings Limited	2 029 382	2 029 382	2 029	8,17%
Nationale Nederlanden	1 710 000	1 710 000	1 710	6,89%
Pozostali łącznie	8 219 997	8 219 997	8 220	33,11%
Razem	24 826 512	24 826 512	24 827	100%

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 24 826 512 zł, na co składa się 24 826 512 sztuk akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 24 826 512 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Wszystkie akcje są nieuprzywilejowanymi akcjami na okaziciela i dzielą się na:

- 21 213 024 akcje serii A
- 3 000 000 akcji serii B
- 613 488 akcji serii C

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z których każda uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Znaczeni akcjonariusze nie posiadają innych praw głosu niż związane z posiadanymi akcjami. Akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela i nie są z nimi związane żadne szczególne uprawnienia ani obowiązki, poza wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Nie występują ograniczenia odnośnie do wykonywania praw głosu, jak również co do przenoszenia praw własności akcji Spółki. Spółka nie posiada wiedzy o umowach (w tym zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

26. Wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01.2024 do 31.12.2024					
Jędrzejowski Robert	857	11	113	4	985
Tomasz Seremet*	308	-	39	15	362
Borek Przemysław*	208	-	112	15	335
Żaczek Beata*	264	-	106	16	386
Razem	1 637	11	370	50	2 068
Okres od 01.01.2023 do 31.12.2023					
Jędrzejowski Robert	908	5	163	6	1082
Tomasz Seremet*	308	-	36	11	356
Borek Przemysław*	330	-	54	11	395
Żaczek Beata*	246	-	101	12	359
Razem	1 792	5	354	41	2 192

* Dodatkowo Przemysław Borek, Beata Żaczek oraz Tomasz Seremet świadczyli w 2024 roku usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały zaprezentowane łącznie z innymi podmiotami w nocie 26 sprawozdania skonsolidowanego w pozycji „Zakup od kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście”

	Okres od 01.01 do 31.12.2024		Okres od 01.01 do 31.12.2023	
	Wynagrodzenie Spółka dominująca	Wynagrodzenie spółki zależne	Wynagrodzenie Spółka dominująca	Wynagrodzenie spółki zależne
Piotr Cyburt	30	-	30	-
Maciej Grabski	30	-	30	-
Stefan Grabski	30	-	30	-
Jephott Jacob	30	-	17	-
Ryszard Klimczyk	25	-	30	-
Bartłomiej Pawlak	6	-	-	-
Lesław Kula	30	-	30	-
Szpak Marcin	-	-	2	-
Piotr Taracha	30	-	30	-
Razem	212	-	200	-

* Dodatkowo Bartłomiej Pawlak oraz Jacob Japhott świadczyli w 2024 roku usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały zaprezentowane łącznie z innymi podmiotami w nocie 26 sprawozdania skonsolidowanego w pozycji „Zakup od kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście”

27. Zatrudnienie

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Pracownicy umysłowi	2	1
Pracownicy fizyczni	-	1
Razem	2	2

28. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	150	147
Przegląd sprawozdań finansowych	120	102
Atestacja sprawozdania ze zrównoważonego rozwoju	90	
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi (ocena sprawozdania o wynagrodzeniach oraz oświadczenia o transakcjach powiązanych)	35	30
Razem	395	279

29. Zdarzenia po dacie bilansowej

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia po dacie bilansowej poza zdarzeniami opisanymi w niniejszym sprawozdaniu.

30. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 23 kwietnia 2025 roku.

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
23.04.2025	Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu	
23.04.2025	Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu	
23.04.2025	Tomasz Seremet	Wiceprezes Zarządu	

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
23.04.2025	Sławomir Kaczmarek	Główny Księgowy	
23.04.2025	Monika Brzozowska	Z-ca Dyrektora Finansowego	