



**POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA
PEKABEX SPÓŁKA AKCYJNA**

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2023 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 |
| DANE UZUPEŁNIAJĄCE DO INFORMACJI FINANSOWYCH | 25 |
| 1. Segmenty operacyjne | 25 |
| 2. Połączenie z jednostką zależną | 25 |
| 3. Wartości niematerialne i Rzeczowe aktywa trwałe..... | 29 |
| 4. Prawa do użytkowania..... | 31 |
| 5. Nieruchomości inwestycyjne | 32 |
| 6. Inwestycje w jednostki zależne oraz aktywa i zobowiązania finansowe | 34 |
| 7. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody..... | 46 |
| 8. Zapasy..... | 48 |
| 9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 48 |
| 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 50 |
| 11. Kapitał własny..... | 50 |
| 12. Świadczenia pracownicze | 51 |
| 13. Pozostałe rezerwy..... | 51 |
| 14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 52 |
| 15. Rozliczenia międzyokresowe | 52 |
| 16. Przychody i koszty operacyjne | 53 |
| 17. Przychody i koszty finansowe | 54 |
| 18. Podatek dochodowy | 55 |
| 19. Zysk na akcję..... | 56 |
| 20. Transakcje z podmiotami powiązanymi | 57 |
| 21. Zobowiązania warunkowe oraz umowy gwarancji finansowych..... | 58 |
| 22. Ryzyka dotyczące instrumentów finansowych..... | 60 |
| 23. Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne narażone na ryzyko płynności | 61 |
| 24. Zarządzanie kapitałem | 62 |
| 25. Struktura właścicielska kapitału podstawowego..... | 62 |
| 26. Wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej..... | 64 |
| 27. Zatrudnienie | 65 |
| 28. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego | 65 |
| 29. Zdarzenia po dacie bilansowej | 65 |
| 30. Zatwierdzenie do publikacji | 66 |

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 | od 01.01.2022 do 31.12.2022* | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 | od 01.01.2022 do 31.12.2022* |
|--|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| | tys. PLN | | | tys. EUR | | |
| Sprawozdanie z wyniku | | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 26 180 | 22 165 | - | 5 781 | 4 728 | - |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 15 800 | 13 307 | - | 3 489 | 2 838 | - |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 52 495 | 22 030 | - | 11 593 | 4 699 | - |
| Zysk (strata) netto | 48 520 | 19 231 | - | 10 715 | 4 102 | - |
| Zysk na akcję (PLN) | 1,95 | 0,77 | - | 0,43 | 0,17 | - |
| Rozwodniony zysk na akcję (PLN) | 1,95 | 0,77 | - | 0,43 | 0,17 | - |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie | X | X | - | 4,5284 | 4,6883 | - |
| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych | | | | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | (6 180) | 27 350 | - | (1 365) | 5 834 | - |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (27 542) | 313 | - | (6 082) | 67 | - |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | 29 331 | (37 316) | - | 6 477 | (7 959) | - |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (4 391) | (9 654) | - | (970) | (2 059) | - |
| Średni kurs PLN / EUR w okresie | X | X | - | 4,5284 | 4,6883 | - |
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej | | | | | | |
| Aktywa | 362 047 | 277 101 | 283 724 | 83 267 | 59 085 | 60 497 |
| Zobowiązania długoterminowe | 68 062 | 73 580 | 75 338 | 15 654 | 15 689 | 16 064 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 71 164 | 23 037 | 23 161 | 16 367 | 4 912 | 4 939 |
| Kapitał własny | 222 821 | 180 485 | 185 224 | 51 247 | 38 484 | 39 494 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 222 821 | 180 485 | 185 224 | 51 247 | 38 484 | 39 494 |
| Kurs PLN / EUR na koniec okresu | X | X | X | 4,3480 | 4,6899 | 4,6899 |

*Dane przekształcone zgodnie z opisem w nocie nr 2

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| AKTYWA | | | | 31.12.2022* Dane przekształcone |
|--|-----------|------------|------------|---------------------------------------|
| | NOTA | 31.12.2023 | 31.12.2022 | |
| Aktywa trwałe | | | | |
| Wartość firmy | 2.1 | 12 286 | - | 12 286 |
| Wartości niematerialne | 3 | 235 | 652 | 652 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 3 | 12 509 | 5 478 | 13 712 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 5 | 82 389 | 81 798 | 81 798 |
| Inwestycje w jednostkach zależnych | 6.1 | 72 309 | 88 275 | 70 784 |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych | | - | - | - |
| Należności i pożyczki | 6.3, 22.3 | 162 266 | 86 470 | 86 470 |
| Pochodne instrumenty finansowe | | 1 537 | 3 841 | 3 841 |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | 6.5 | 4 400 | - | - |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | | 209 | 342 | 342 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | - | - | - |
| Aktywa trwałe | | 348 140 | 266 857 | 269 885 |
| | | | | |
| Aktywa obrotowe | | | | |
| Zapasy | | 110 | - | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 6.3, 9 | 6 579 | 5 291 | 7 130 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | - | 390 | 390 |
| Pożyczki | | 4 370 | - | - |
| Pochodne instrumenty finansowe | | - | - | - |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 6.5 | 1 207 | 1 207 | 1 207 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 15 | 133 | 299 | 309 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 10 | 1 507 | 3 057 | 4 803 |
| Aktywa obrotowe | | 13 906 | 10 244 | 13 838 |
| Aktywa razem | | 362 047 | 277 101 | 283 724 |

*Dane przekształcone zgodnie z opisem w nocie nr 2

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

| PASYWA | NOTA | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022* |
|---|-------|----------------|----------------|---------------------|
| | | | | Dane przekształcone |
| Kapitał własny | | | | |
| Kapitał podstawowy | 11,24 | 24 827 | 24 827 | 24 827 |
| Akcje własne (-) | | - | - | - |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości Nominalnej | | 25 245 | 25 245 | 25 245 |
| Pozostałe kapitały | | 94 705 | 77 130 | 85 532 |
| Zyski zatrzymane: | | 78 045 | 53 283 | 49 621 |
| – zysk (strata) z lat ubiegłych | | 29 525 | 34 052 | 29 525 |
| – zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 48 520 | 19 231 | 20 096 |
| Kapitał własny | | 222 821 | 180 485 | 185 224 |
| Zobowiązania | | | | |
| Zobowiązania długoterminowe | | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 6.2 | 53 783 | 62 857 | 62 857 |
| Leasing | 6.2 | 337 | 244 | 244 |
| Pochodne instrumenty finansowe | | - | - | - |
| Pozostałe zobowiązania | | - | - | - |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 7 | 13 942 | 10 479 | 12 237 |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe | | - | - | - |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | | - | - | - |
| Zobowiązania długoterminowe | | 68 062 | 73 580 | 75 338 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 14 | 8 482 | 12 689 | 12 746 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 63 | - | 51 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | | 61 540 | 9 109 | 9 109 |
| Leasing | 6.2 | 236 | 378 | 378 |
| Pochodne instrumenty finansowe | | - | - | - |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | | 687 | 861 | 863 |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe | 13 | 155 | - | 15 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 15 | 1 | 1 | 1 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | 71 164 | 23 037 | 23 161 |
| Zobowiązania razem | | 139 225 | 96 616 | 98 499 |
| Pasywa razem | | 362 047 | 277 101 | 283 724 |

*Dane przekształcone zgodnie z opisem w nocie nr 2

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

| Działalność kontynuowana | NOTA | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 1 | 26 180 | 22 165 |
| Przychody ze sprzedaży produktów | | - | - |
| Przychody ze sprzedaży usług | | 26 180 | 22 165 |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów | | - | - |
| Koszt własny sprzedaży | | 6 004 | 4 431 |
| Koszt sprzedanych produktów | | - | - |
| Koszt sprzedanych usług | | 6 004 | 4 431 |
| Koszt sprzedanych towarów i materiałów | | - | - |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | | 20 176 | 17 734 |
| Koszty sprzedaży | | - | - |
| Koszty ogólnego zarządu | | 7 076 | 6 424 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 16.2 | 3 271 | 2 212 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 16.3 | 572 | 215 |
| Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-) | | - | - |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | | 15 800 | 13 307 |
| Przychody finansowe | 17.1 | 44 142 | 13 820 |
| Koszty finansowe | 17.2 | 7 447 | 5 097 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 52 495 | 22 030 |
| Podatek dochodowy | 18 | 3 975 | 2 799 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | | 48 520 | 19 231 |
| Działalność zaniechana | | | |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | | - | - |
| Zysk (strata) netto | | 48 520 | 19 231 |

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

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| z działalności kontynuowanej | | |
| – podstawowy | 1,95 | 0,77 |
| – rozwodniony | 1,95 | 0,77 |
| z działalności kontynuowanej i zaniechanej | | |
| – podstawowy | 1,95 | 0,77 |
| – rozwodniony | 1,95 | 0,77 |

SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Zysk (strata) netto | 48 520 | 19 231 |
| 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 | (745) | 1 473 |
| – 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 | (745) | 1 473 |
| Całkowite dochody | 47 776 | 20 704 |
| Całkowite dochody przypadające: | 47 776 | 20 704 |
| – akcjonariuszom podmiotu dominującego | 47 776 | 20 704 |
| – 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 01.01.2023 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 | | | | |
|---|---|---|--------------------|------------------|----------------|
| | Kapitał podstawowy | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem |
| Saldo na dzień 01.01.2022 roku | 24 827 | 25 245 | 61 986 | 52 689 | 164 746 |
| Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2022 roku | | | | | |
| Wypłata dywidendy | - | - | - | (4 965) | (4 965) |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | - | - | 13 671 | (13 671) | - |
| Razem transakcje z właścicielami | - | - | 13 671 | (18 636) | (4 965) |
| Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku | - | - | - | 19 231 | 19 231 |
| Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku | - | - | 1 473 | - | 1 473 |
| Razem całkowite dochody | - | - | 1 473 | 19 231 | 20 704 |
| Saldo na dzień 31.12.2022 roku | 24 827 | 25 245 | 77 130 | 53 283 | 180 485 |

| | Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | |
|---|---|---|--------------------|------------------|----------------|
| | Kapitał podstawowy | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem |
| Saldo na dzień 01.01.2022 roku | 24 827 | 25 245 | 61 986 | 52 689 | 164 746 |
| Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2022 roku | | | | | |
| Połączenie z jednostką zależną – ujęcie w kapitale na początek roku | - | - | 8 403 | (3 663) | 4 740 |
| Wypłata dywidendy | - | - | - | (4 965) | (4 965) |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | - | - | 13 671 | (13 671) | - |
| Razem transakcje z właścicielami | - | - | 22 074 | (22 299) | (226) |
| Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku | - | - | - | 19 231 | 19 231 |
| Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku | - | - | 1 473 | - | 1 473 |
| Razem całkowite dochody | - | - | 1 473 | 19 231 | 20 704 |
| Saldo na dzień 31.12.2022 roku Dane przekształcone* | 24 827 | 25 245 | 85 532 | 49 621 | 185 224 |

*Dane przekształcone zgodnie z opisem w notcie nr 2

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 | od 01.01.2022 do 31.12.2022* Dane przekształcone |
|---|--------------------------------|--------------------------------|---|
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 52 495 | 22 030 | 22 070 |
| Korekty: | | | |
| Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe | 3 536 | 2 697 | 3 608 |
| Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne | 427 | 182 | 182 |
| Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału | 1 384 | (20) | (20) |
| Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych | 63 | - | - |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | (1 377) | 1 438 | 1 438 |
| Koszty odsetek | 5 805 | 4 481 | 4 481 |
| Przychody z odsetek i dywidend | (42 409) | (13 716) | (12 466) |
| Inne korekty | 587 | - | - |
| Korekty razem | (31 985) | (4 939) | (3 810) |
| Zmiana stanu zapasów | (110) | - | - |
| Zmiana stanu należności | (20 353) | 7 030 | 5 191 |
| Zmiana stanu zobowiązań | (5 051) | 6 265 | 6 377 |
| Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych | 455 | (196) | (191) |
| Zmiany w kapitale obrotowym | (25 059) | 13 099 | 11 378 |
| Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych | - | - | - |
| Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej | (31) | (12) | (12) |
| Zapłacony podatek dochodowy | (1 602) | (2 828) | (2 828) |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | (6 181) | 27 350 | 26 998 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych | (10) | (466) | (466) |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych | (592) | (443) | (561) |
| Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych | (1 952) | (5 106) | (5 106) |
| Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych | (855) | (7 450) | (7 450) |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych | 17 215 | 27 685 | 27 685 |
| Pożyczki udzielone | (69 908) | (23 431) | (23 431) |
| Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych | (4 400) | - | - |
| Otrzymane odsetki | 95 | 241 | 241 |
| Otrzymane dywidendy | 32 865 | 9 283 | 8 658 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (27 542) | 313 | (431) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | - | (20 000) | (20 000) |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek | 54 321 | - | - |
| Spłaty kredytów i pożyczek | (8 512) | (7 452) | (7 452) |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego | (492) | (510) | (510) |
| Odsetki zapłacone | (5 807) | (4 389) | (4 389) |
| Dywidendy wypłacone | (10 179) | (4 965) | (4 965) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | 29 331 | (37 316) | (37 316) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (4 391) | (9 654) | (10 749) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 3 057 | 12 711 | 12 711 |
| Wpływy z tytułu połączenia z jednostką zależną | 2 841 | - | 2 841 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 1 507 | 3 057 | 4 803 |

*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.
- Pekabex Inwestycje II S.A.
- Kokoszki Prefabrykacja S.A.
- Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o.
- Pekabex Casa Fiore sp. z o.o.
- Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.
- Origin Pekabex Mechelinki sp. z o. o. sp.k.
- 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
- Intermodal Logistics Hub Babimost sp. z. o.o.
- Pekabex Inwestycje XI sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XIII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XIV sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje XV 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.
- Falkenseer Gärten FEA GmbH
- Rebuild Construction Automation sp. z o. o.
- Prefabcad sp. z o.o.

1.2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Połączenie Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. oraz Emitenta

Z dniem 1 lutego 2023 roku Spółka oraz spółka zależna Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. podpisały plan połączenia zakładający, że Spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki spółki zależnej, a spółka zależna zostanie rozwiązana z dniem wykreślenia z rejestru. 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 której kapitale zakładowym Emitent posiada 100% udziałów. Z dniem 18 października 2023 roku połączenie jednostek zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Nabycie udziałów w spółce Betbygg Sverige AB

Z dniem 28 kwietnia 2023 roku Spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. nabyła 100% udziałów w spółce prawa szwedzkiego Betbygg Sverige AB (poprzednia nazwa: Rock finalem 2 AB). Spółka została nabyta w celu realizacji kontraktów w formule generalnego wykonawstwa na terenie Szwecji i prowadzi realizację pierwszego kontraktu dla szwedzkiego inwestora.

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,
- Przemysław Borek, Wiceprezes Zarządu.
- Tomasz Seremet, Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza Emitenta powierzyła Panu Tomaszowi Seremetowi, dotychczasowemu Członkowi Zarządu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki z dniem 20 października 2023 roku. Z dniem 28 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Emitenta odwołała Zarząd starej kadencji i powołała Zarząd nowej, trzyletniej kadencji w składzie niezmienionym.

Członkowie Zarządu zasiadają również w organach innych spółek z Grupy Pekabex. Członkowie Zarządu nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, ani 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 wchodziło:

- Piotr Taracha, Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Grabski, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Ryszard Klimczyk, 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 24 stycznia 2023 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Marcina Szpaka z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 14 czerwca 2023 roku powołało na Członka Rady Nadzorczej Pana Jacoba Samuela Jephcotta.

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2023 zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 9 kwietnia 2024 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 2023 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.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za rok 2015 było pierwszym rocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki Pekabex S.A. sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej: MSSF).

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

Emitent oraz Grupa Kapitałowa nie prowadziła w 2022 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;
- dalszy 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 wyhamowanie wzrostu w budownictwie z powodu sytuacji geopolitycznej związanej z następstwami pandemii COVID 19 oraz wojną w Ukrainie. Może to mieć znaczący, negatywny wpływ na całą gospodarkę kraju, w tym w szczególności sektor budowlany. Widoczne są tendencje recesyjne. Silna inflacja daje się we znaki konsumentom i inwestorom.

Dzięki dywersyfikacji produktowej, segmentowej i geograficznej działalności operacyjnej, Grupa Kapitałowa nie odnotowała dotąd istotnych, negatywnych skutków sytuacji gospodarczej oprócz tych, których doświadczają wszystkie firmy z sektora budowlanego w postaci znacznego wzrostu cen surowców i materiałów wykorzystywanych w procesie produkcyjnym Grupy a w dalszej kolejności – istotnych zawirowań na rynkach energii i gazu. 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 (1 291 868 tys. zł) i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Na koniec grudnia 2023 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 207 715 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 192 656 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższały zobowiązania krótkoterminowe o 207 095 tys. zł. Grupa posiadała na dzień bilansowy linie kredytowe wieloproduktowe (w tym faktoring) przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 973 422 tys. zł. Wartość gwarancji udzielonych w ramach dostępnych limitów bankowych wyniosła do dnia bilansowego 284 368 tys. zł, a wartość kredytów obrotowych wykorzystanych w ramach linii na bieżące finansowanie działalności na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 roku wyniosła 199 529 tys. zł. Posiadane ubezpieczeniowe limity gwarancyjne na dzień bilansowy to 238 067 tys. zł z czego wykorzystanych było 120 184 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 2023 roku

Nowe lub znówelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2023 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki:

- **Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”**
Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku.
Nowy standard nie wpłynął na sprawozdania finansowe Spółki, ponieważ umowy, które zawiera nie spełniają definicji umów ubezpieczeniowych.
- **Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”**
Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
 - doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
 - intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku. W związku z tym, że Spółka stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.
- **Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”**
Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandaryzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych będzie uznana za istotną informację. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku. Zmiany nie miały wpływu na sprawozdania finansowe Spółki.
- **Zmiana MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”**
Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: *Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny*. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku. Zmiany nie miały wpływu na sprawozdania finansowe Spółki.
- **Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”**
Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwę na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku.
Zmiany nie miały wpływu na sprawozdania finansowe Spółki.
- **Zmiana do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”**
Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdania finansowe Spółki, ponieważ nie zawiera umów ubezpieczeniowych.
- **Zmiana do MSSF 16 „Leasing”**
Zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później. Spółka nadal szacuje wpływ zmiany na jej sprawozdanie finansowe.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje (lub wdrożyła) w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

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 2023 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 2023 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- **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 odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- **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;
- **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 roku 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

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 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 dominującą.

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 określane 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 zdatnego 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 (ceny 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 (patrz nota 11). Zwiększenie wartości kapitałów własnych z tytułu korekty hiperinflacji zostało zaprezentowane w pozycji „pozostałe kapitały własne”. (nota 11).

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 w notcie nr 21.

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”. Bienne 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.

Dobro lub usługa 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 2023 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 wydzierżawieniu na rzecz podmiotów trzecich. W przypadku budynków z częściowym przeznaczeniem na wynajem, wartość nieruchomości inwestycyjnej jest ustalana w proporcji do powierzchni użytkowej oddanej w dzierżawę.

- **Obligacje i pożyczki**

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji utraty wartości pożyczek i obligacji. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Zarząd ocenia, że utrata wartości nie nastąpiła.

- **Udziały w spółkach zależnych**

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji utraty wartości udziałów, między innymi na podstawie wyników spółek i ich kondycji finansowej. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Zarząd ocenia, że utrata wartości 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 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 2023 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 (opisana szczegółowo w notce nr 6) 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 w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki (aktywa) oraz w sprawozdaniu z wyniku wyniosła 1 954 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2023 roku opcja została wyceniona przez zewnętrznego rzeczoznawcę. Wartość ujawniona w bilansie została zmniejszona do wartości 560 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 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Usługi | | |
| Przychody z najmu | 18 052 | 13 805 |
| Opłata za znak towarowy | 8 109 | 8 342 |
| Pozostałe | 19 | 18 |
| Przychody ze sprzedaży usług | 26 180 | 22 165 |
| Towary i materiały | | |
| Pozostałe | - | - |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów | - | - |
| Przychody ze sprzedaży | 26 180 | 22 165 |

Przychody z najmu w roku 2023 stanowiły 69% przychodów ze sprzedaży ogółem, natomiast w 2022 stanowiły 62%. 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. Od 2020 roku spółka wynajmuje również wybudowaną halę logistyczną.

Pekabex SA realizuje całość sprzedaży w Polsce.

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

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Pekabex Bet S.A. | 22 975 | 19 991 |
| Ogółem | 22 975 | 19 991 |

2. Połączenie z jednostką zależną

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 przejścia CNP przez Emitenta i z dniem 18 października 2023 roku połączenie jednostek zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Połączenie nastąpiło w drodze przejścia 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.

2.1. 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 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 |

2.2. 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. Wartości niematerialne i Rzeczowe aktywa trwałe

Wartości niematerialne użytkowane przez Spółkę obejmują:

| | Oprogramowanie komputerowe | Razem |
|---|----------------------------|------------|
| 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 31.12.2022 | | |
| Wartość bilansowa brutto | 1 093 | 1 093 |
| Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące | (441) | (441) |
| Wartość bilansowa netto | 652 | 652 |
| Stan na 31.12.2022 Dane przekształcone | | |
| Wartość bilansowa brutto | 1 103 | 1 103 |
| Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące | (451) | (451) |
| Wartość bilansowa netto | 652 | 652 |

Spółka nie posiada składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. W trakcie 2023 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 2023 wartości niematerialne i prawne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. W roku 2023 Spółka nie poniosła nakładów na prace badawcze i rozwojowe zwiększające wartości niematerialne i prawne. Spółka nie zawierała umów inwestycyjnych w 2023 roku, na mocy których byłaby zobowiązana nabyć w przyszłości wartości niematerialne.

Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane przez Spółkę obejmują:

| | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania | Razem |
|---|-------------------------|----------------------|-------------------------------|---|---------------|
| 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 31.12.2022 | | | | | |
| Wartość bilansowa brutto | 20 915 | 633 | 1 086 | 280 | 22 913 |
| Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące | (15 868) | (574) | (993) | - | (17 435) |
| Wartość bilansowa netto | 5 047 | 59 | 93 | 280 | 5 478 |
| Stan na 31.12.2022 Dane przekształcone | | | | | |
| Wartość bilansowa brutto | 34 139 | 3 263 | 4 046 | 280 | 41 728 |
| Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące | (23 633) | (1 284) | (3 099) | - | (28 016) |
| Wartość bilansowa netto | 10 506 | 1 978 | 947 | 280 | 13 712 |

W 2023 roku w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości środków trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 12 509 tys. zł (2022 rok: 5 478 tys. zł. 2022 Dane przekształcone: 13 712) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy.

| | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania | Razem |
|---|-------------------------|----------------------|-------------------------------|--|---------------|
| 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 01.01.2022 do 31.12.2022 roku | | | | | |
| Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022 roku | 4 404 | 108 | 100 | 1 519 | 6 131 |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing) | 1 981 | - | 13 | (1 240) | 755 |
| Amortyzacja (-) | (1 338) | (49) | (20) | - | (1 407) |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-) | - | - | - | - | - |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022 roku | 5 047 | 59 | 93 | 280 | 5 478 |
| za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku Dane przekształcone | | | | | |
| Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022 roku | 10 480 | 1 879 | 1 069 | 1 729 | 15 158 |
| Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing) | 2 063 | 246 | 13 | (1 450) | 873 |
| Amortyzacja (-) | (2 037) | (146) | (135) | - | (2 319) |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-) | - | - | - | - | - |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022 roku Dane przekształcone | 10 507 | 1 978 | 947 | 280 | 13 712 |

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

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Koszt własny sprzedaży | 1 445 | 678 |
| Koszty ogólnego zarządu | 730 | 730 |
| Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych | 2 175 | 1 407 |

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 2023 roku:

| | Maszyny i urządzenia | Razem |
|---|----------------------------|--------------|
| 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 31.12.2022 | | |
| Wartość bilansowa brutto | 2 220 | 2 220 |
| Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące | (869) | (869) |
| Wartość bilansowa netto | 1 351 | 1 351 |
| Stan na 31.12.2022 Dane przekształcone | | |
| Wartość bilansowa brutto | 2 220 | 2 220 |
| Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące | (869) | (869) |
| Wartość bilansowa netto | 1 351 | 1 351 |

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 31.12.2023 | | | | |
| Przyszłe minimalne opłaty leasingowe | 258 | 347 | - | 605 |
| Koszty finansowe (-) | (22) | (10) | - | (32) |
| Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych | 236 | 337 | - | 573 |
| Stan na 31.12.2022 | | | | |
| Przyszłe minimalne opłaty leasingowe | 400 | 254 | - | 654 |
| Koszty finansowe (-) | (22) | (10) | - | (32) |
| Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych | 378 | 244 | - | 622 |

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.

Wszystkie umowy z tytułu leasingu zawarte przez Spółkę, które były aktywne na dzień 31 grudnia 2023 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 2023 oraz w 2022 roku.

Całkowite wydatki z tytułu leasingu (bez odsetek zapłaconych) w 2023 roku wyniosły 492 tys. zł (510 tys. zł w 2022 roku).

W 2022 roku Spółka zawarła jedną umowę leasingu dotyczącą zakupu 3 serwerów do rozbudowy systemu informatycznego o wartości początkowej 311 tys. zł. Raty leasingu (okres 60 miesięcy) oprocentowane są stałą stopą procentową. Zabezpieczeniem spłaty rat z tytułu zawartej umowy leasingu jest weksel.

5. Nieruchomości inwestycyjne

W 2022 roku Spółka nabyła za łączną cenę 2 522 tys. zł następujące nieruchomości oraz prawa do użytkowania nieruchomości:

- Nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Bielsku-Białej przy ulicy Ks. Józefa Londzina składająca się z działek o nr 486/28 i 1733/14 objętych KW nr BB1B/00063169/8 Sądu Rejonowego w Bielsku Białej
- Prawo użytkowania wieczystego do 2089 roku stanowiące własność Skarbu Państwa działek gruntu 486/46 i 486/47, w Bielsku-Białej przy ul. Ks. Józefa Londzina oraz prawo własności usytuowanej na działce 486/46, stanowiących odrębną nieruchomość, budowli w postaci zadaszonych boksów na kruszywo i piasek, węzła betoniarского objętych KW BB1B/00104063/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest do podmiotu zewnętrznego spoza Grupy Kapitałowej Pekabex.
- Udział wynoszący 1/3 części w prawie wieczystego użytkowania do 2089 roku, stanowiący własność Skarbu Państwa działek gruntu 486/39 i 486/41, w Bielsku-Białej przy ul. Ks. Józefa Londzina oraz udział wynoszący 1/3 w prawie własności usytuowanej na tych działkach, stanowiących odrębną nieruchomość, budowli w postaci drogi betonowej, które to prawo objęte jest KW BB1B/00104064/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest do podmiotu zewnętrznego spoza Grupy Kapitałowej Pekabex.
- Otrzymany w formie darowizny udział 1/2 części w prawie wieczystego użytkowania do 2089 roku stanowiący własność Skarbu Państwa, działki gruntu 486/42 w Bielsku-Białej przy ul. Ks. Józefa Londzina oraz taki sam udział w prawie własności budowli w postaci drogi betonowej, które to prawa objęte są KW nr BB1B/00063066/6.

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 Dane przekształcone |
|---|--------------------------------|--------------------------------|---|
| Wartość bilansowa netto na początek okresu | 81 798 | 77 982 | 77 982 |
| Nabycie nieruchomości / modernizacja | 1 952 | 5 106 | 5 106 |
| Amortyzacja (-) | (1 361) | (1 290) | (1 290) |
| Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym: | 82 389 | 81 798 | 81 798 |
| Wartość bilansowa brutto | 93 404 | 91 465 | 91 465 |
| Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-) | (11 015) | (9 667) | (9 667) |
| Wartość godziwa nieruchomości: | 82 389 | 81 798 | 81 798 |
| Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym: | | | |
| - poziom 3 | 82 389 | 81 798 | 81 798 |

Zwiększenia dotyczyły modernizacji i nowych inwestycji przeprowadzanych w aktywach Grupy, w szczególności:

- 1 488 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z budową hali 0 w Poznaniu
- 373 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z modernizacją podłoża na MWG zachód w zakładzie w Poznaniu

W roku 2023 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 nieruchomości inwestycyjnych.

Pozostałe nieruchomości wchodzące w skład nieruchomości inwestycyjnych:

- Nieruchomość gruntowa zabudowana będąca własnością Spółki, położonej w Poznaniu, obręb Strzeszyn, przy ulicy Szarych Szeregów 23, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/0005393/6 i PO1/00111461/4. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest w przeważającej części spółce Pekabex Bet S.A.
- Nieruchomość zabudowana, będąca własnością Spółki, położona w Poznaniu przy ul. Szarych Szeregów 43 i 45, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00335670/8 (działka 23/2, 25, 26, 27, obręb Strzeszyn, arkusz 18), w skład której wchodzi budynek hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest podmiotom zewnętrznym.
- Nieruchomość gruntowa zabudowana będąca własnością Spółki, położona w Bielsku-Białej, przy ulicy Ks. Józefa Londzina, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej prowadzi księgę wieczystą nr BB1B/00104061/1 i BB1B/00104064/2. Powyższa nieruchomość wynajmowana jest w przeważającej części spółce Pekabex Bet S.A.

Przychody z czynszów oraz koszty utrzymania nieruchomości przedstawiały się następująco:

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Przychody z czynszów | 18 052 | 13 805 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące: | | |
| Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów | 5 476 | 4 560 |
| Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów | - | - |
| Bezpośrednie koszty operacyjne | 5 476 | 4 560 |

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 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% | 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 | | | | 72 309 | (15 966) |

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

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Połączenie Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. oraz Emitenta

Z dniem 1 lutego 2023 roku Spółka oraz spółka zależna Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. podpisały plan połączenia zakładający, że Spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki spółki zależnej, a spółka zależna zostanie rozwiązana z dniem wykreślenia z rejestru. 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 której kapitale zakładowym Emitent posiada 100% udziałów. Połączenie nastąpiło w drodze przejęcia CNP przez Emitenta i ma na celu uporządkowanie i uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Pekabex. Z dniem 18 października 2023 roku połączenie jednostek zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Nabycie udziałów w spółce Betbygg Sverige AB

Z dniem 28 kwietnia 2023 roku Spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. nabyła 100% udziałów w spółce prawa szwedzkiego Betbygg Sverige AB (poprzednia nazwa: Go Rock finalem 2 AB). Spółka została nabyta w celu realizacji kontraktów w formule generalnego wykonawstwa na terenie Szwecji i prowadzi realizację pierwszego kontraktu dla szwedzkiego inwestora.

Nabycie udziałów w spółce 7R Projekt 39 sp. z o.o.

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. Sądzińskiej 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 przedwstępną umowę sprzedaży 22 udziałów w SPV przez Dafne na rzecz Emitenta. Umowa ta zawarta została pod szeregim warunków zawieszających, w szczególności uzyskania zgody prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji.

Z dniem 28 lipca 2023 roku, po spełnieniu się warunków zawieszających, Emitent nabył 22 udiały spółki 7R Projekt 39 sp. z o.o., stanowiących 22% kapitału tej spółki.

Pozostałe zmiany w wartości inwestycji w jednostki zależne dotyczyły głównie podniesienia kapitału zakładowego Falkenseer Gärten FEA GmbH.

Połączenie Pekabex Inwestycje II S.A. oraz Emitenta

Z dniem 25 października 2023 roku Spółka oraz spółka zależna Pekabex Inwestycje II S.A. („PI II”, „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. („Spółka Przejmująca”), 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. Spółka Pekabex S.A. posiada 100% udziałów Spółki Przejmowanej oraz 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Spółki Przejmowanej.

Połączenie nastąpi z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym. Stosownie do art. 516 § 6 KSH Spółce Przejmującej, jako jednemu wspólnikowi Spółki Przejmowanej nie zostaną 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 zostaną przyznane przez Spółkę Przejmującą żadne szczególne prawa tym osobom. Członkom organów łączących się Spółek, a także innym osobom uczestniczącym w połączeniu nie zostaną przyznane żadne szczególne korzyści.

Wartość wszystkich inwestycji w jednostki zależne przedstawiała się na dzień 31 grudnia 2022 następująco:

| Wyszczególnienie | Data aktu założycielskiego | Udział w kapitale podstawowym | Udział w prawach głosu | Wartość bilansowa | Zmiana w okresie 01.01.2022 – 31.12.2022 |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|----------------------|--|
| Pekabex Bet SA | 26-10-2009 | 100% | 100% | 3 000 | - |
| Pekabex PREF SA | 03-12-2015 | 100% | 100% | 36 | - |
| Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. | 17-06-2008 | 100% | 100% | 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% | 100% | 1 320 | - |
| 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 |
| P.Homes Sp. z o.o. | 22-06-2022 | 100% | 100% | 5 | - |
| Falkenseer Gärten FEA GmbH | 23-11-2022 | 100% | 100% | 5 947 | 5812 |
| Rebuild Construction Automation sp. z o.o. | 24-01-2023 | 50% | 50% | 3 | 3 |
| Prefabcad Sp. o.o. | 30-11-2022 | 52% | 52% | 1 010 | 1 010 |
| Pozostałe | X | X | X | 101 | - |
| Opcje menadżerskie | X | X | X | 5 593 | - |
| Bilansowa wartość inwestycji | | | | 88 275 | 7 450 |

| Wyszczególnienie | Data aktu założycielskiego | Udział w kapitale podstawowym | Udział w prawach głosu | Wartość bilansowa | Zmiana w okresie 01.01.2022 – 31.12.2022 |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|----------------------|--|
| | | | | | Dane przekształcone |
| Pekabex Bet SA | 26-10-2009 | 100% | 100% | 3 000 | - |
| Pekabex PREF SA | 03-12-2015 | 100% | 100% | 36 | - |
| Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. | 17-06-2008 | 100% | 100% | - | (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% | 100% | 1 320 | - |
| 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 |
| P.Homes Sp. z o.o. | 22-06-2022 | 100% | 100% | 5 | - |
| Falkenseer Gärten FEA GmbH | 23-11-2022 | 100% | 100% | 5 947 | 5 812 |
| Rebuild Construction Automation sp. z o.o. | 24-01-2023 | 50% | 50% | 3 | 3 |
| Prefabcad Sp. o.o. | 30-11-2022 | 52% | 52% | 1 010 | 1 010 |
| Pozostałe | X | X | X | 101 | - |
| Opcje menadżerskie | X | X | X | 5 593 | (262) |
| Bilansowa wartość inwestycji | | | | 70 784 | (10 041) |

6.2. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych na dzień 31 grudnia 2023 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 31.12.2023 | | | | | |
| 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 31.12.2022 | | | | | |
| Aktywa trwałe: | | | | | |
| Należności i pożyczki | 86 470 | - | - | - | 86 470 |
| Pochodne instrumenty finansowe | - | - | 3 841 | - | 3 841 |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | - | - | - | - | - |
| Aktywa obrotowe: | | | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 4 121 | - | - | 1 170 | 5 291 |
| Pożyczki | - | - | - | - | - |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | - | 1 207 | - | - | 1 207 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 3 057 | - | - | - | 3 057 |
| Kategoria aktywów finansowych razem | 93 649 | 1 207 | 3 841 | 1 170 | 99 866 |

| | AZK | IKWGP | IZ | Poza MSSF9 | Razem |
|--|---------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Stan na 31.12.2022 Dane przekształcone | | | | | |
| Aktywa trwałe: | | | | | |
| Należności i pożyczki | 86 470 | - | - | - | 86 470 |
| Pochodne instrumenty finansowe | - | - | 3 841 | - | 3 841 |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | - | - | - | - | - |
| Aktywa obrotowe: | | | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 5 947 | - | - | 1 179 | 7 126 |
| Pożyczki | - | - | - | - | - |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | - | 1 207 | - | - | 1 207 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 4 803 | - | - | - | 4 803 |
| Kategoria aktywów finansowych razem | 97 220 | 1 207 | 3 841 | 1 179 | 103 447 |

Wartość zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2023 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 31.12.2023 | | | | |
| 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 31.12.2022 | | | | |
| Zobowiązania długoterminowe: | | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 62 857 | - | - | 62 857 |
| Leasing | - | - | 244 | 244 |
| Zobowiązania krótkoterminowe: | | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 11 885 | - | 804 | 12 689 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 9 109 | - | - | 9 109 |
| Leasing finansowy | - | - | 378 | 378 |
| Pochodne instrumenty finansowe | - | - | - | - |
| Kategoria zobowiązań finansowych razem | 83 850 | - | 1 426 | 85 276 |

| | ZZK | IŻ | Poza MSSF9 | Razem |
|--|---------------|----------|--------------|---------------|
| Stan na 31.12.2022 Dane przekształcone | | | | |
| Zobowiązania długoterminowe: | | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 62 857 | - | - | 62 857 |
| Leasing | - | - | 244 | 244 |
| Zobowiązania krótkoterminowe: | | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 11 922 | - | 825 | 12 747 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 9 109 | - | - | 9 109 |
| Leasing finansowy | - | - | 378 | 378 |
| Pochodne instrumenty finansowe | - | - | - | - |
| Kategoria zobowiązań finansowych razem | 83 887 | - | 1 447 | 85 334 |

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.

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 Dane przekształcone |
|--|----------------|---------------|--------------------------------------|
| Aktywa trwałe: | | | |
| Należności | - | - | - |
| Pożyczki | 162 266 | 86 470 | 86 470 |
| Należności i pożyczki długoterminowe | 162 266 | 86 470 | 86 470 |
| Aktywa obrotowe: | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 6 579 | 5 291 | 5 291 |
| Pożyczki | 4 370 | - | - |
| Należności i pożyczki krótkoterminowe | 10 949 | 5 291 | 5 291 |
| Należności i pożyczki, w tym: | 173 215 | 91 761 | 91 761 |
| Należności | 6 579 | 5 291 | 5 291 |
| Pożyczki | 166 666 | 86 470 | 86 470 |

Na dzień 31 grudnia 2023 roku spółka posiadała pożyczki udzielone spółkom z Grupy Kapitałowej o wartości bilansowej 126 559 tys. zł (2022 rok: 86 470 tys. zł), które oprocentowane są zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o WIBOR. Terminy spłaty pożyczek przypadają do 2026 roku. Wartość udzielonych w Grupie Kapitałowej pożyczek walutowych wyniosła na dzień bilansowy 5 859 tys. zł i została udzielona w walucie koronie szwedzkiej (15 333 tys. SEK).

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

- 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. Sądzińskiej 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) przedwstępną 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. Pożyczki zostaną zwrócone wraz z odsetkami do dnia 10 marca 2025 roku, przy czym stają się natychmiast wymagalne w przypadku odstąpienia od umowy inwestycyjnej lub umowy przedwstępnej lub ich wygaśnięcia. Saldo w walucie na dzień bilansowy wyniosło 8 176 tys. EUR, co daje 35 547 tys. zł.
- 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. Wartość transz wypłaconych do dnia bilansowego wyniosła 4 400 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; Zgodnie z umową pożyczka zostanie zwrócona wraz z odsetkami w dniu 22 grudnia 2024 roku.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek przedstawia się następująco:

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Wartość brutto | | |
| Saldo na początek okresu | 86 470 | 84 632 |
| Kwota pożyczek udzielonych w okresie | 88 972 | 23 431 |
| Odsetki naliczone efektywną stopą procentową | 9 544 | 6 333 |
| Splata pożyczek wraz z odsetkami (-) | (17 310) | (27 926) |
| Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia) | - | - |
| Wartość brutto na koniec okresu | (1 041) | 86 470 |
| Odpisy z tytułu utraty wartości | - | - |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 166 636 | 86 470 |

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 2023 roku:

| Pozostały czas do zapadalności | 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 2023 roku 745 tys. zł (2022: zwiększenie 1 473 tys. zł). Kwota przeklasyfikowana z kapitału z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych do sprawozdania z wyniku jako korekta z tytułu przeklasyfikowania wyniosła 27 tys. zł. (20 tys. w 2022 roku). Pozycja w sprawozdania z wyniku, która zawiera korektę z tytułu przeklasyfikowania to koszty finansowe.

6.5. Pozostałe aktywa finansowe

| | Aktywa krótkoterminowe | | Aktywa długoterminowe | |
|--|------------------------|--------------|-----------------------|------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności: | | | | |
| Dłużne papiery wartościowe skarbowe | - | - | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe komercyjne | 1 207 | 1 207 | 4 400 | - |
| Pozostałe | - | - | - | - |
| Pozostałe aktywa finansowe razem | 1 207 | 1 207 | 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 4 400 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 będzie inwestował w spółki celowe realizujące projekty deweloperskie Pekabex w obszarze wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z umową o współpracy, docelowo certyfikaty nabywane przez Emitenta powinny stanowić 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 | | | |
|--|------------------------------|--------------|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 |
| | | | Dane | | | Dane |
| | | | przekształcone | | | przekształcone |
| Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu: | | | | | | |
| Kredyty w rachunku kredytowym | 41 416 | 8 889 | 8 889 | 13 783 | 22 857 | 22 857 |
| Kredyty w rachunku bieżącym | 19 939 | - | - | - | - | - |
| Pożyczki | - | - | - | - | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | 186 | 219 | 219 | 40 000 | 40 000 | 40 000 |
| Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu | 61 540 | 9 109 | 9 109 | 53 783 | 62 857 | 62 857 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem | 61 540 | 9 109 | 9 109 | 53 783 | 62 857 | 62 857 |

W 2023 roku nastąpiły następujące zmiany w zakresie umów finansowych Spółki:

Umowa kredytu nieodnawialnego Pekabex S.A. (Pekao S.A.)

Z dniem 4 sierpnia 2023 roku Emitent zawarł z bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytu nieodnawialnego w walucie Euro z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie wkładu własnego dla inwestycji polegającej na budowie obiektów magazynowo – projektowych w Gdańsku, przy ulicy Sądzieckiej. Zabezpieczenia spłaty należności: (i) pełnomocnictwo na rzecz banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bieżącymi Emitenta prowadzonymi przez bank, (ii) weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta wraz z deklaracją wekslową Emitenta w formie i o treści uzgodnionej z bankiem, (iii) poręczenie udzielone przez spółkę Pekabex Pref S.A., z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań do kwoty 10 010 tys. EUR, w formie i o treści akceptowalnej przez bank; (iv) poręczenie udzielone przez spółkę Pekabex Bet S.A., z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań, do kwoty 10 010 tys. EUR, w formie i o treści akceptowalnej przez bank; (v) poręczenie udzielone przez spółkę Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o., z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań do kwoty 10 010 tys. EUR, w formie i o treści akceptowalnej przez bank, (vi) potwierdzona cesja wierzytelności z kontraktów podpisanych przez i Pekabex Bet S.A. w wysokości min. 130 % kwoty kredytu.

Aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego Pekabex S.A. (BNP Paribas)

Z dniem 19 maja 2023 roku Spółka podpisała aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 26 marca 2013 roku, na mocy którego przystąpiła do umowy jako kredytobiorca, z dostępnym sublimitem w wysokości 35 000 tys. zł. Zabezpieczeniem umowy, ustanowionym przez Spółkę na mocy aneksu, jest weksel in blanco wystawiony wraz z deklaracją wekslową.

Aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego Pekabex S.A. (BNP Paribas)

Po dniu bilansowym, z dniem 26 marca 2024 roku Emitent po powyższą 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 200 000 000 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 52 000 000 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.

6.7. Emisja i wykup papierów dłużnych

Z dniem 22 czerwca 2022 roku nastąpił wykup obligacji serii A o wartości 20 000 tys. zł. Emitent wykupił obligacje zgodnie z warunkami emisji z dnia 13 czerwca 2018 roku.

W dniu 26 kwietnia 2021 roku Zarząd Pekabex S.A. dokonał aktualizacji ustanowionego przez Grupę programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej 80 000 tys. zł w każdym momencie trwania programu (dalej „Program”) oraz zawarł aneks nr 1 do umowy programowej z bankiem obsługującym Program, tj. z bankiem Pekao S.A., mający na celu m.in. uwzględnienie stosownych zmian w przepisach prawa, które weszły w życie w trakcie obowiązywania Programu, tj. od 17 maja 2018 roku. Zmieniony Program umożliwia dokonywanie przez Spółkę wielokrotnych emisji obligacji, zgodnie z następującymi założeniami:

- łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu nie przekroczy 80 000 tys. zł (przy czym na moment publikacji raportu wyemitowane i niewykupione pozostawało 20 000 obligacji serii A Spółki, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 000 tys. zł);
- obligacje każdej serii zaoferowane zostaną w ramach oferty publicznej zgodnie z art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane w art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku albo w ramach oferty niepublicznej zgodnie z art. 33 pkt 2) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach;
- obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej i uprawniali ich posiadacze wyłącznie do świadczeń pieniężnych;
- obligacje będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone, na okaziciela, podlegające rejestracji bezpośrednio w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. albo w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie przeniesione do depozytu prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- okres zapadalności obligacji każdej serii nie przekroczy pięciu lat, z zastrzeżeniem ewentualnej możliwości ich wcześniejszego wykupu na zasadach określonych w warunkach emisji danej serii;
- obligacje mogą podlegać wprowadzeniu do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst.

W dniu 11 czerwca 2021 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. wyemitowała, na mocy uchwały Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 9 czerwca 2021 roku, 40 000 obligacji serii B, o łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. zł.

Podsumowanie informacji o obligacjach serii B:

- data wykupu: 11 czerwca 2025 roku
- oprocentowanie: zmienne, WIBOR 6M, marża 2,65%
- liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 40 000
- średnia stopa redukcji: nie dotyczy (średnia redukcja w wysokości 47% dokonana została na etapie budowania księgi popytu, w wyniku ustalenia tzw. marży odcięcia dla emisji oraz dokonania wstępnej alokacji)
- liczba podmiotów, które złożyły zapisy na papiery wartościowe objęte subskrypcją: 35 (uwzględniając subfundusze)
- liczba podmiotów, którym przydzielono papiery wartościowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 35 (uwzględniając subfundusze)

Obligacje serii B zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu (Catalyst) prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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 2023 roku wyniosła 573 tys. zł (2022 rok: 622 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:

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa |
| Aktywa: | | | | |
| Pożyczki | 166 636 | 166 636 | 86 470 | 86 470 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 5 307 | 5 307 | 4 121 | 4 121 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 1 537 | 1 537 | 3 841 | 3 841 |
| Papiery dłużne | 1 207 | 1 207 | 1 207 | 1 207 |
| Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych | 4 400 | 4 400 | - | - |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1 507 | 1 507 | 3 057 | 3 057 |
| Zobowiązania: | | | | |
| Kredyty w rachunku kredytowym | 55 199 | 55 199 | 31 746 | 31 746 |
| Kredyty w rachunku bieżącym | 19 939 | 19 939 | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | 40 186 | 40 186 | 40 219 | 40 219 |
| Leasing finansowy | 573 | 573 | 622 | 622 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 7 881 | 7 881 | 11 885 | 11 885 |

| | 31.12.2022 | |
|---|---------------------|-----------------|
| | Dane przekształcone | |
| | Wartość bilansowa | Wartość godziwa |
| Aktywa: | | |
| Pożyczki | 86 470 | 86 470 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 5 947 | 5 947 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 3 841 | 3 841 |
| Papiery dłużne | 1 207 | 1 207 |
| Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych | - | - |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 4 803 | 4 803 |
| Zobowiązania: | | |
| Kredyty w rachunku kredytowym | 31 746 | 31 746 |
| Kredyty w rachunku bieżącym | - | - |
| Dłużne papiery wartościowe | 40 219 | 40 219 |
| Leasing finansowy | 622 | 622 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 11 922 | 11 922 |

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka posiada aktywa finansowe w postaci odsetek od wartości obligacji wyemitowanych przez spółki z Grupy w wysokości 1 207 tys. zł.

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 2023 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:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 Dane Przekształcone |
|---|-----------------|-----------------|--------------------------------------|
| Saldo na początek okresu: | | | |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 1 237 | 914 | 955 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 11 716 | 9 939 | 11 783 |
| Podatek odroczony per saldo na początek okresu | (10 479) | (9 025) | (10 828) |
| Zmiana stanu w okresie wpływająca na: | | | |
| Wynik (+/-) | (1 880) | (973) | (929) |
| Pozostałe całkowite dochody (+/-) | 175 | (480) | (480) |
| Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych | (1 758) | - | - |
| Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym: | (13 942) | (10 479) | (12 237) |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 1 653 | 1 237 | 1 241 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 15 595 | 11 716 | 13 477 |

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżecie Spółki. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że osiągnięte 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 31.12.2023 | | | | | |
| 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 31.12.2022 | | | | | |
| Aktywa: | | | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 415 | 275 | - | - | 689 |
| Zobowiązania: | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych | 35 | 38 | - | - | 74 |
| Rezerwy na świadczenia pracownicze | 3 | 95 | - | - | 98 |
| Pozostałe rezerwy | 11 | (11) | - | - | - |
| Pochodne instrumenty finansowe | 268 | 14 | (6) | - | 276 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 182 | (82) | - | - | 101 |
| Inne zobowiązania | - | - | - | - | - |
| Razem | 914 | 329 | (6) | - | 1 237 |

| | Saldo na początek okresu | Wynik | Pozostałe dochody całkowite | Rozliczenie połączenia | Saldo na koniec okresu |
|---|--------------------------|------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Stan na 31.12.2022 | | | | | |
| Dane przekształcone | | | | | |
| Aktywa: | | | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 416 | 273 | - | - | 689 |
| Zobowiązania: | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych | 62 | 12 | - | - | 74 |
| Rezerwy na świadczenia pracownicze | 12 | 86 | - | - | 98 |
| Pozostałe rezerwy | 15 | (12) | - | - | 3 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 268 | 14 | (6) | - | 276 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 182 | (82) | - | - | 101 |
| Inne zobowiązania | - | - | - | - | - |
| Razem | 955 | 292 | (6) | - | 1 241 |

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 31.12.2023 | | | | | |
| 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 31.12.2022 | | | | | |
| Aktywa: | | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 133 | 200 | - | - | 333 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 8 630 | (265) | - | - | 8 365 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | - | - | - | - | - |
| Inne aktywa | 844 | 1 158 | - | - | 2 002 |
| Zobowiązania: | | | | | |
| Pochodne instrumenty finansowe | 145 | 17 | 474 | - | 637 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 186 | 193 | - | - | 379 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | - | - | - | - | - |
| Inne zobowiązania | - | - | - | - | - |
| Razem | 9 939 | 1 303 | 474 | - | 11 716 |

| | Saldo na początek okresu | Wynik | Pozostałe d. całkowite | Rozliczenie połączenia | Saldo na koniec okresu |
|--|--------------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Stan na 31.12.2022 | | | | | |
| Dane przekształcone | | | | | |
| Aktywa: | | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 274 | 117 | - | - | 391 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 8 630 | (265) | - | - | 8 365 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 1 | 1 | - | - | 1 |
| Inne aktywa | 844 | 1 158 | - | - | 2 002 |
| Zobowiązania: | | | | | |
| Pochodne instrumenty finansowe | 145 | 17 | 474 | - | 637 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 186 | 193 | - | - | 379 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | - | - | - | - | - |
| Inne zobowiązania | 1 703 | - | - | - | 1 703 |
| Razem | 11 783 | 1 220 | 474 | - | 13 477 |

8. Zapasy

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka posiadała zapasy o wartości 110 tys. zł. W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała zapasów.

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:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 Dane przekształcone |
|---|--------------|--------------|--------------------------------------|
| Aktywa finansowe (MSSF9): | | | |
| Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-) | - | - | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług netto | 5 307 | 4 121 | 5 951 |
| Należności ze sprzedaży aktywów trwałych | - | - | - |
| Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-) | - | - | - |
| Pozostałe należności finansowe netto | - | - | - |
| Należności finansowe | 5 307 | 4 121 | 5 951 |
| Aktywa niefinansowe (poza MSSF9): | | | |
| Należności z tytułu podatków i innych świadczeń | - | - | 9 |
| Przedpłaty i zaliczki | - | - | - |
| Pozostałe należności niefinansowe | 1 272 | 1 169 | 1 171 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-) | - | - | - |
| Należności niefinansowe | 1 272 | 1 170 | 1 179 |
| Należności krótkoterminowe razem | 6 579 | 5 291 | 7 130 |

Spółka oszacowała oczekiwane straty kredytowe zgodnie z MSSF 9. Potencjalna strata prezentowała nieistotny poziom, w związku z tym jej wpływu nie ujęto w bilansie.

Analiza bieżących i zaległych krótkoterminowych należności finansowych przedstawia się następująco:

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | |
|---|--------------|------------|--------------|------------|
| | Bieżące | Zaległe | Bieżące | Zaległe |
| Należności krótkoterminowe: | 4 865 | 442 | 3 827 | 294 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 4 865 | 442 | 3 827 | 294 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-) | - | - | - | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług netto | 4 865 | 442 | 3 827 | 294 |
| Pozostałe należności finansowe | - | - | - | - |
| Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-) | - | - | - | - |
| Należności finansowe | 4 865 | 442 | 3 827 | 294 |

| | 31.12.2022 | |
|---|---------------------|--------------|
| | Dane przekształcone | |
| | Bieżące | Zaległe |
| Należności krótkoterminowe: | 4 443 | 1 508 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 4 443 | 1 508 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-) | - | - |
| Należności z tytułu dostaw i usług netto | 4 443 | 1 508 |
| Pozostałe należności finansowe | - | - |
| Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-) | - | - |
| Należności finansowe | 4 443 | 1 508 |

Analiza wiekowa zaległych krótkoterminowych należności finansowych przedstawia się następująco:

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | |
|--|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| | Należności z tytułu dostaw i usług | Pozostałe należności finansowe | Należności z tytułu dostaw i usług | Pozostałe należności finansowe |
| Należności krótkoterminowe zaległe: | | | | |
| do 1 miesiąca | 159 | - | 117 | - |
| od 1 do 6 miesięcy | 278 | - | 166 | - |
| od 6 do 12 miesięcy | 5 | - | 12 | - |
| powyżej roku | - | - | - | - |
| Zaległe należności finansowe | 442 | - | 294 | - |

| | 31.12.2022 | |
|--|------------------------------------|--------------------------------|
| | Dane przekształcone | |
| | Należności z tytułu dostaw i usług | Pozostałe należności finansowe |
| Należności krótkoterminowe zaległe: | | |
| do 1 miesiąca | 393 | - |
| od 1 do 6 miesięcy | 1 091 | - |
| od 6 do 12 miesięcy | 12 | - |
| powyżej roku | - | - |
| Zaległe należności finansowe | 1 496 | - |

Należności ujęte powyżej są wierzytelnościami głównie od spółek powiązanych.

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 Dane przekształcone |
|--|--------------|--------------|--------------------------------------|
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w zł | 982 | 846 | 2 316 |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych | 525 | 602 | 877 |
| Środki pieniężne w kasie | - | 9 | 10 |
| Depozyty krótkoterminowe | - | 1 600 | 1 600 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem | 1 507 | 3 057 | 4 803 |

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 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 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 akcji 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 14 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2022 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 30 czerwca 2023 roku, a dzień wypłaty dywidendy na 31 lipca 2023 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą.

Zarząd Spółki proponuje przeznaczyć zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, w kwocie 48 520 tys. zł w części na wypłatę dywidendy (10 178 869,92 zł) co oznacza 0,41 zł na 1 akcję oraz w części (38 341 375,35 zł) na zyski zatrzymane.

12. Świadczenia pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych przedstawiały się następująco:

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Koszty wynagrodzeń | 2 440 | 2 663 |
| Koszty ubezpieczeń społecznych | 257 | 144 |
| Koszty świadczeń pracowniczych razem | 2 698 | 2 807 |

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 Dane przekształcone |
|--|------------|------------|--------------------------------------|
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze: | | | |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń | 135 | 286 | 288 |
| Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych | 52 | 76 | 76 |
| Rezerwy na niewykorzystane urlopy | 500 | 500 | 500 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem | 686 | 861 | 863 |

13. Pozostałe rezerwy

Wartość pozostałych rezerw ujętych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wyniosła 155 zł na koniec 2023 roku oraz 0 tys. zł na koniec 2022 roku. Dane przekształcone na koniec 2022 wykazują 15 tys. zł.

W 2023 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:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 Dane przekształcone |
|---|--------------|---------------|--------------------------------------|
| Zobowiązania finansowe (MSSF 9): | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 7 881 | 11 885 | 11 921 |
| Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych | - | - | - |
| Inne zobowiązania finansowe | - | - | - |
| Zobowiązania finansowe | 7 881 | 11 885 | 11 921 |
| Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9) | | | |
| Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń | 601 | 804 | 825 |
| Inne zobowiązania niefinansowe | - | - | - |
| Zobowiązania niefinansowe | 601 | 804 | 825 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | 8 482 | 12 689 | 12 746 |

15. Rozliczenia międzyokresowe

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------------------|------------|-----------------------|------------|
| Aktywa - rozliczenia międzyokresowe: | krótkoterminowe | | długoterminowe | |
| Czynsze najmu | - | - | - | - |
| Inne koszty opłacone z góry | 133 | 299 | 209 | 342 |
| Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem | 133 | 299 | 209 | 342 |
| Pasywa - rozliczenia międzyokresowe: | | | | |
| Przychody przyszłych okresów | 1 | 1 | - | - |
| Inne rozliczenia | - | - | - | - |
| Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem | 1 | 1 | - | - |

| | 31.12.2022 Dane przekształcone | 31.12.2022 Dane przekształcone |
|--|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Aktywa - rozliczenia międzyokresowe: | krótkoterminowe długoterminowe | |
| Czynsze najmu | - | - |
| Inne koszty opłacone z góry | 299 | 342 |
| Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem | 299 | 342 |
| Pasywa - rozliczenia międzyokresowe: | | |
| Przychody przyszłych okresów | 1 | - |
| Inne rozliczenia | - | - |
| Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem | 1 | - |

Inne krótkoterminowe koszty opłacone z góry w 2023 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 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Amortyzacja | 3 963 | 2 879 |
| Świadczenia pracownicze | 2 683 | 3 307 |
| Zużycie materiałów i energii | 200 | 186 |
| Usługi obce | 2 766 | 2 056 |
| Podatki i opłaty | 2 744 | 2 016 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 568 | 468 |
| Koszty według rodzaju razem | 12 924 | 10 913 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | - | - |
| Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-) | 155 | (58) |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-) | - | - |
| Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu | 13 080 | 10 854 |

16.2. Pozostałe przychody operacyjne

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 20 | 45 |
| Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych | - | - |
| Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw | - | - |
| Otrzymane kary i odszkodowania | 111 | 69 |
| Sprzedaż praw majątkowych | - | - |
| Przychody z tyt. poręczeń udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej | 3 140 | 2 054 |
| Inne przychody | - | 44 |
| Pozostałe przychody operacyjne razem | 3 271 | 2 212 |

16.3. Pozostałe koszty operacyjne

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 233 | - |
| Zapłacone kary i odszkodowania | - | 1 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych | - | 4 |
| Inne koszty | 339 | 210 |
| Pozostałe koszty operacyjne razem | 572 | 215 |

W 2023 roku oraz w 2022 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 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy: | | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty) | 2 | - |
| Pożyczki i należności | 10 378 | 6 335 |
| Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności | - | - |
| Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy | 10 380 | 6 335 |
| Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik | | |
| Instrumenty pochodne handlowe | 28 | 92 |
| Wycena opcji z tytułu umowy inwestycyjnej | - | - |
| Instrumenty pochodne zabezpieczające | - | - |
| Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych: | 28 | 92 |
| 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 | 32 000 | 7 383 |
| Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość należności i pożyczek | - | - |
| Inne przychody finansowe | 73 | 10 |
| Przychody finansowe razem | 44 142 | 13 820 |

Spółka wykazała w 2023 roku 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.

Główny wpływ na przychody finansowe w 2022 roku miała dywidenda w wysokości 5 000 tys. zł od spółki zależnej Pekabex Pref S.A., dywidenda 1 700 tys. zł od spółki Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o. oraz dywidenda od spółki zależnej CNP Sp. z o.o. w wysokości 625 tys. zł.

Przychody finansowe stanowiły także naliczone odsetki od udzielonych pożyczek w wysokości 10 378 tys. zł. w 2023 roku (w 2022: 6 335 tys. zł).

17.2. Koszty finansowe

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy: | | |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 53 | 48 |
| Kredyty w rachunku kredytowym i bieżącym | 1 997 | 861 |
| Dłużne papiery wartościowe | 3 888 | 3 560 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 31 | 12 |
| Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy | 5 970 | 4 481 |
| Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik: | - | - |
| Instrumenty pochodne handlowe | 19 | 72 |
| Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik: | 19 | 72 |
| Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych: | | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | - | - |
| Pożyczki i należności | - | - |
| Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu | - | 544 |
| Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych | - | 544 |
| Odpisy aktualizujące wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności | 1 393 | - |
| Inne koszty finansowe | 65 | - |
| Koszty finansowe razem | 7 447 | 5 097 |

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

18. Podatek dochodowy

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Podatek bieżący: | | |
| Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy | 2 295 | 1 826 |
| Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy | - | - |
| Podatek bieżący | 2 295 | 1 826 |
| Podatek odroczony: | | |
| Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych | 1 880 | 973 |
| Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych | - | - |
| Podatek odroczony | 1 880 | 973 |
| Podatek dochodowy razem | 3 975 | 2 799 |

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

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Wynik przed opodatkowaniem | 52 495 | 22 030 |
| Stawka podatku stosowana przez Spółkę | 19% | 19% |
| Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki | 9 974 | 4 186 |
| Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu: | | |
| Przychodów z tyt. dywidendy nie podlegających opodatkowaniu (-) | (6 081) | (1 403) |
| Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+) | 282 | 16 |
| Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-) | (199) | - |
| Podatek dochodowy | 3 975 | 2 799 |
| Zastosowana średnia stawka podatkowa | 8% | 13% |

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 31.12.2022 | 24 826 512 |
| Liczba akcji na 31.12.2023 | 24 826 512 |
| dzień bilansowy | 31.12.2023 |
| 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 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| 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 | 48 520 | 19 231 |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł) | 1,95 | 0,77 |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł) | 1,95 | 0,77 |
| Działalność kontynuowana i zaniechana | | |
| Zysk (strata) netto | 48 520 | 19 231 |
| Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł) | 1,95 | 0,77 |
| Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł) | 1,95 | 0,77 |

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 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Świadczenia na rzecz kluczowego personelu kierowniczego* | | |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze | 2 009 | 2 309 |
| Pozostałe świadczenia | 5 | 5 |
| Świadczenia razem | 2 014 | 2 404 |

*Dodatkowo, w 2023 oraz w 2022 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 2023 roku Spółka nie dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo zobowiązań z tego tytułu wynosi 0 zł. W 2023 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 właścicielem jest kluczowy personel.

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 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Sprzedaż do: | | | | |
| Jednostek zależnych | 26 440 | 17 452 | 4 667 | 611 |
| Pozostałych podmiotów powiązanych | | | | |
| Razem | 26 440 | 17 452 | 4 667 | 611 |

| | Zakup (koszty, aktywa) | | Zobowiązania | |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------|
| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Zakup od: | | | | |
| Jednostek zależnych | 2 702 | 1 974 | 2 278 | 2 171 |
| Kluczowego personelu kierowniczego | - | 245 | - | 31 |
| Pozostałych podmiotów powiązanych | 605 | - | 31 | - |
| Razem | 3 307 | 2 219 | 2 309 | 2 202 |

Spółka nie otrzymała od jednostek zależnych oraz pozostałych podmiotów powiązanych żadnych 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 | 69 908 | 86 470 | 23 431 | 86 470 |
| Razem | 69 908 | 86 470 | 23 431 | 86 470 |

21. Zobowiązania warunkowe oraz umowy gwarancji finansowych

Spółka na dzień 31 grudnia 2023 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 9.7 oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności – raporcie zintegrowanym.

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 2023 wyniosła 2 575 tys. zł, natomiast za rok 2022 wyniosła 2 054 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 niezdyskontowaną opłat z tytułu poręczeń i gwarancji finansowych w okresie 5 lat od dnia bilansowego w wysokości 12 736 tys. zł (2022 rok: 8 605 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

Ponadto, Spółka wystawiła weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 573 tys. zł (622 tys. zł na dzień 31 grudnia 2022 roku) oraz posiadała na dzień bilansowy umowę wsparcia dotyczącą kredytów deweloperskich:

- dla umowy kredytu budowlanego i obrotowego odnawialnego VAT pomiędzy Pekabex Jasielska sp. z o.o. oraz mBank - umowa wsparcia projektu zawierająca m.in. zobowiązanie do pokrycia przez Emitenta przekroczeń budżetu projektu do kwoty 1 373 tys. zł.

Na dzień bilansowy oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość zobowiązania Spółki z tytułu umowy wyniosła 0 zł.

Wartość zobowiązań poręczanych na dzień 31 grudnia 2022 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 | 12 783 | - |
| 2 | Kokoszki Prefabrykacja SA | Kredytowe | 2032-03-14 | 67 540 | 46 350 | - |
| 3 | Kokoszki Prefabrykacja SA | kredytowe | 2032-03-14 | 7 700 | 6 338 | - |
| 4 | Kokoszki Prefabrykacja SA | handlowe | 2025-12-31 | 550 | - | - |
| 5 | Kokoszki Prefabrykacja SA | handlowe | 2022-12-31 | 500 | - | - |
| 6 | Pekabex BET SA | kredytowe | 2034-12-14 | 165 000 | - | 54 869 |
| 7 | Pekabex BET SA | kredytowe | 2034-12-14 | 180 000 | - | 47 |
| 8 | Pekabex BET SA | kredytowe | 2027-03-06 | 200 000 | 10 329 | 96 646 |
| 9 | Pekabex BET SA | kredytowe | 2035-11-25 | 240 000 | 3 385 | 83 400 |
| 10 | Pekabex BET SA | handlowe | 2024-01-08 | ***684 | - | - |
| 11 | Pekabex BET SA | handlowe | 2029-03-12 | 1 463 | - | - |
| 12 | Pekabex BET SA | handlowe | 2026-07-01 | ****881 | - | - |
| 13 | Pekabex BET SA | handlowe | 2023-12-08 | 2 227 | - | - |
| 14 | Pekabex BET SA | ubezpieczeniowe | bezterminowa | 6 000 | - | 242 |
| 15 | Pekabex BET SA Filial | handlowe | 2024-03-11 | 1 463 | - | - |
| 16 | Pekabex BET SA Filial | handlowe | 2027-09-25 | ****1 418 | - | - |
| 17 | Pekabex Inwestycje II S.A. | kredytowe | 2030-11-09 | 11 880 | 7 504 | - |
| 18 | Pekabex Inwestycje II S.A. | kredytowe | 2025-12-18 | 45 000 | - | - |
| 19 | Pekabex Inwestycje II S.A. | kredytowe | 2029-03-31 | 11 000 | 6 834 | - |
| 20 | Pekabex Inwestycje II S.A. | kredytowe | 2031-08-10 | 11 000 | 3 063 | - |
| 21 | Pekabex Inwestycje VIII | handlowe | bezterminowa** | 5 000 | - | - |
| 22 | Pekabex Inwestycje VIII | kredytowe | 2024-12-31 | 9 660 | - | - |
| 23 | Pekabex Inwestycje VIII | kredytowe | 2025-07-31 | 26 400 | - | - |

* Zobowiązanie pozabilansowe

** Zgodnie z warunkami umowy inwestycyjnej

*** wartość wyrażona w EUR

**** 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 po przeliczeniu na |
|--|---|-------------------------------|
| | EUR | PLN |
| Stan na 31.12.2023 | | |
| Aktywa finansowe (+) | 112 | 487 |
| Zobowiązania finansowe (-) | (12 225) | (53 155) |
| Ekspozycja na ryzyko walutowe razem | (12 113) | (52 668) |
| Stan na 31.12.2022 | | |
| Aktywa finansowe (+) | 128 | 602 |
| Zobowiązania finansowe (-) | 5 586 | 26 198 |
| Ekspozycja na ryzyko walutowe razem | 5 715 | 26 801 |

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 2023 roku wynosi 12 336 tys. EUR (5 586 tys. EUR na koniec 2022 roku). 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 | USD | Razem |
| Stan na 31.12.2023 | | | | |
| Wzrost kursu walutowego | 10% | 5 364 | - | 5 364 |
| Spadek kursu walutowego | -10% | (5 364) | - | (5 364) |
| Stan na 31.12.2022 | | | | |
| Wzrost kursu walutowego | 10% | 2 680 | - | 2 680 |
| Spadek kursu walutowego | -10% | (2 680) | - | (2 680) |

22.2. Ryzyko zmiany stopy procentowej

W 2023 roku Spółka stosowała zabezpieczenie stopy procentowej dla zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii A (obligacje wykupione w czerwcu 2023 roku), dla 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*: | |
|--------------------------|---------------|----------------------------|------------|
| | | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Wzrost stopy procentowej | 1% | (963) | (463) |
| | -1% | 963 | 463 |

*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 nie były udzielane do podmiotów z poza Grupy Kapitałowej, stąd ryzyko kredytowe nie jest dla Spółki znaczące.

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

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 Dane przekształcone |
|--|----------------|----------------|--------------------------------------|
| Pożyczki* | 166 636 | 86 470 | 86 470 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe | 6 579 | 5 291 | 7 113 |
| Papiery dłużne* | 1 207 | 1 207 | 1 207 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1 507 | 3 057 | 4 803 |
| Zobowiązania warunkowe handlowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń* | 14 166 | 12 502 | 12 502 |
| Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem | 194 496 | 108 527 | 112 095 |

*dotyczy tylko spółek z Grupy Kapitałowej

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 31.12.2023 | | | | | | |
| 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 |
| Stan na 31.12.2022 | | | | | | |
| Kredyty w rachunku kredytowym | 4 869 | 4 869 | 13 065 | 10 699 | - | 33 502 |
| Dłużne papiery wartościowe | 1 996 | 1 996 | 49 982 | - | - | 53 975 |
| Leasing | 211 | 211 | 265 | - | - | 686 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe | 12 689 | - | - | - | - | 12 689 |
| Ekspozycja na ryzyko płynności razem | 19 764 | 7 076 | 63 311 | 10 699 | - | 100 851 |
| Stan na 31.12.2022 | | | | | | |
| Dane przekształcone | | | | | | |
| Kredyty w rachunku kredytowym | 4 869 | 4 869 | 13 065 | 10 699 | - | 33 502 |
| Dłużne papiery wartościowe | 1 996 | 1 996 | 49 982 | - | - | 53 975 |
| Leasing | 211 | 211 | 265 | - | - | 686 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe | 12 746 | - | - | - | - | 12 746 |
| Ekspozycja na ryzyko płynności razem | 19 821 | 7 076 | 63 311 | 10 699 | - | 100 908 |

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.

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 Dane przekształcone |
|--|----------------|----------------|--------------------------------------|
| Kapitał własny | 222 821 | 180 485 | 185 224 |
| Pozostałe finansowanie: | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 115 323 | 71 965 | 71 965 |
| Leasing finansowy | 573 | 622 | 622 |
| Źródła finansowania ogółem | 338 717 | 253 072 | 257 812 |
| Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem | 0,66 | 0,71 | 0,72 |
| EBITDA | | | |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 15 800 | 13 307 | 13 307 |
| Amortyzacja | 3 963 | 2 879 | 2 879 |
| EBITDA | 19 763 | 16 186 | 16 186 |
| Dług: | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 115 323 | 71 965 | 71 965 |
| Leasing finansowy | 573 | 622 | 622 |
| Pochodne instrumenty finansowe | - | - | - |
| Dług | 115 896 | 72 587 | 72 587 |
| Wskaźnik długu do EBITDA | 5,86 | 4,48 | 4,48 |

Wzrost wartości wskaźnika długu do EBITDA spowodowany jest głównie wzrostem zadłużenia finansowego Spółki; w 2023 roku Spółka zaciągnęła nowe zobowiązania finansowe jak opisano w nocie 6.6.

25. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

| | 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% |

| | 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.

Z dniem 31 stycznia 2022 roku Zarząd Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. otrzymał od pana Macieja Grabskiego, Asterios Sarl z siedzibą w Luksemburgu, Broadwalk Services Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, i TONSA S.A. – SICAF – RAIF z siedzibą w Luksemburgu, zawiadomienia sporządzone na podstawie art. 69a ust. 1 pkt. 3 w zw. z art. 69 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu i spółkach publicznych. Z zawiadomień wynika, że pan Maciej Grabski, Asterios, Broadwalk i Tonsa nabyli pośrednio 363.402 akcje Spółki. Pośrednie nabycie akcji Spółki nastąpiło w wyniku:

- 1) nabycia w dniu 3 grudnia 2021 roku przez STE sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku („STE”), która jest spółką zależną Tonsa, 124.378 akcji Spółki stanowiących 0,50% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 124.378 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 0,50% w ogólnej liczby głosów w Spółce;
- 2) objęcia w dniu 26 stycznia 2022 roku przez Tonsa kontroli nad spółką Sovereign Capital S.A. z siedzibą w Warszawie („Sovereign”), która jest właścicielem 239.024 akcji Spółki stanowiących 0,96% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 239.024 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 0,96% w ogólnej liczby głosów w Spółce, do czego doszło w wykonaniu umowy sprzedaży akcji Sovereign Capital S.A. zawartej w dniu 25 stycznia 2022 roku pomiędzy Tonsa a Opoka II FIZ z siedzibą w Warszawie.

W efekcie wskazanych wyżej transakcji zawiadamiający nie posiadają bezpośrednio żadnych akcji Spółki, natomiast:

- 1) Tonsa za pośrednictwem STE posiada pośrednio 10.147.987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10.147.987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 2) Broadwalk za pośrednictwem Tonsa i STE posiada pośrednio 10.147.987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10.147.987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 3) Asterios, za pośrednictwem Broadwalk, Tonsa i STE posiada pośrednio 10.147.987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10.147.987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 4) Pan Maciej Grabski posiada pośrednio 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce, przy czym poprzez Asterios, Broadwalk, Tonsa, STE i Sovereign pan Maciej Grabski posiada 10.147.987 akcji Spółki stanowiących 40,88% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 10.147.987 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,88% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz poprzez PWM pan Maciej Grabski posiada 326.248 akcji Spółki stanowiących 1,31% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 326.248 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 1,31% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Z zawiadomień wynika, że nie istnieją żadne podmioty bezpośrednio ani pośrednio zależne od zawiadamiających inne niż wskazane wyżej, które posiadają jakiekolwiek akcje Spółki.

Żaden z zawiadamiających nie jest stroną jakiejkolwiek umowy, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c) Ustawy o ofercie, natomiast w dniu 23 grudnia 2020 r. Tonsa zawarł z PWM pisemną umowę w rozumieniu 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie obejmującą porozumienie dotyczące nabywania akcji Spółki, zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu Spółki oraz prowadzenia trwałej polityki wobec Spółki. W związku z tym zawiadamiający zawiadomili, że:

- 1) Tonsa za pośrednictwem STE i Sovereign wraz z PWM pośrednio posiada 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce,
- 2) Broadwalk za pośrednictwem Tonsa, STE i Sovereign wraz z PWM pośrednio posiada 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce,

3) Asterios za pośrednictwem Broadwalk, Tonsa, STE i Sovereign wraz z PWM pośrednio posiada 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce,

4) Pan Maciej Grabski za pośrednictwem Asterios, Broadwalk, Tonsa, STE i Sovereign oraz PWM pośrednio posiada 10.474.235 akcje Spółki stanowiące 42,19% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.474.235 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 42,19% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto zawiadomienia zawierały informacje, że żaden z zawiadamiających nie jest posiadaczem instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1) i 2) ustawy o ofercie publicznej.

26. Wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

| | W Spółce dominującej: | | W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych: | | Razem |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------|--|------------------|-------|
| | Wynagrodzenie | Inne świadczenia | Wynagrodzenie | Inne świadczenia | |
| Okres od 01.01.2023 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 |
| Okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 | | | | | |
| Jędrzejowski Robert | 622 | 5 | 84 | 5 | 716 |
| Tomasz Seremet* | 500 | - | 36 | 10 | 546 |
| Borek Przemysław* | 550 | - | 54 | 10 | 614 |
| Żaczek Beata* | 427 | - | 92 | 11 | 530 |
| Razem | 2 099 | 5 | 266 | 36 | 2 406 |

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

| | Okres od 01.01 do 31.12.2023 | | Okres od 01.01 do 31.12.2022 | |
|------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| | 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 | 17 | - | - | - |
| Ryszard Klimczyk | 30 | - | 30 | - |
| Lesław Kula | 30 | - | 30 | - |
| Szpak Marcin | 14 | - | 30 | - |
| Piotr Taracha | 30 | - | 30 | - |
| Razem | 211 | - | 210 | - |

27. Zatrudnienie

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Pracownicy umysłowi | 1 | 1 |
| Pracownicy fizyczni | 1 | 1 |
| Razem | 2 | 2 |

28. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

| | od 01.01.2023 do 31.12.2023 | od 01.01.2022 do 31.12.2022 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Badanie rocznych sprawozdań finansowych | 143 | 143 |
| Przegląd sprawozdań finansowych | 100 | 115 |
| Doradztwo podatkowe | - | - |
| Pozostałe usługi (ocena sprawozdania o wynagrodzeniach oraz oświadczenia o transakcjach powiązanych) | 75 | 10 |
| Razem | 288 | 268 |

29. Zdarzenia po dacie bilansowej

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. zostały podjęte w dniu 6 marca 2024 roku. Połączenie ma na celu uporządkowanie i uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Pekabex. Spółka Pekabex S.A. posiada 100% udziałów PI II.

30. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 9 kwietnia 2024 roku.

| Data | Imię i Nazwisko | Funkcja | Podpis |
|------------|---------------------|--------------------|--------|
| 09.04.2024 | Robert Jędrzejowski | Prezes Zarządu | |
| 09.04.2024 | Beata Żaczek | Wiceprezes Zarządu | |
| 09.04.2024 | Przemysław Borek | Wiceprezes Zarządu | |
| 09.04.2024 | Tomasz Seremet | Wiceprezes Zarządu | |

| Data | Imię i Nazwisko | Funkcja | Podpis |
|------------|--------------------|----------------------------|--------|
| 09.04.2024 | Sławomir Kaczmarek | Główny Księgowy | |
| 09.04.2024 | Monika Brzozowska | Z-ca Dyrektora Finansowego | |