

Nota 1. Zmiana wartości początkowej i umorzenia środków trwałych

Nazwa grupy rodzajowej środków trwałych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty w użytk. wieczystym	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki transportu	395 751,64	-	607 499,20	-	607 499,20	77 681,33	-	-	77 681,33	925 569,51
Pozostałe środki trwałe	16 500,00	-	39 936,79	-	39 936,79	-	-	-	-	56 436,79
<b>RAZEM</b>	<b>412 251,64</b>	<b>-</b>	<b>647 435,99</b>	<b>-</b>	<b>647 435,99</b>	<b>77 681,33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77 681,33</b>	<b>982 006,30</b>
Umorzenie środków trwałych	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (13+17-18)	Wartość netto środków trwałych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				Stan na początek roku obrotowego (2-13)	Stan na koniec roku obrotowego (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Grunty w użytk. wieczystym	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki transportu	68 085,56	-	340 864,59	-	340 864,59	70 228,75	338 721,40	327 666,08	586 848,11	
Pozostałe środki trwałe	3 025,00	-	15 333,99	-	15 333,99	-	18 358,99	13 475,00	38 077,80	
<b>RAZEM</b>	<b>71 110,56</b>	<b>-</b>	<b>356 198,58</b>	<b>-</b>	<b>356 198,58</b>	<b>70 228,75</b>	<b>357 080,39</b>	<b>341 141,08</b>	<b>624 925,91</b>	

**Nota 2. Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych**

[illegible]

### Nota 3. Zmiana wartości inwestycji długoterminowych

[illegible]

**Nota 4. Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31.12.2022**

Nazwa serii akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Wartość nominalna serii
Seria A	5 200 000,00	0,10	520 000,00
Seria B	301 800,00	0,10	30 180,00
Seria C	4 000 000,00	0,10	400 000,00
Seria D	7 100 000,00	0,10	710 000,00
Seria E	32 500 000,00	0,10	3 250 000,00
Seria F	4 898 200,00	0,10	489 820,00
Seria G	266 611 350,00	0,10	26 661 135,00
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>320 611 350,00</b>		<b>32 061 135,00</b>

**Nota 5. Zmiany stanów kapitałów (funduszy) zapasowego i rezerwowego na dzień 31.12.2022**

Wyszczególnienie	Rodzaj kapitału (funduszu)		Razem (2 + 3)
	zapasowy	rezerwowy	
1	2	3	4
<b>1. Stan na początek roku obrotowego</b>	<b>35 364 687,17</b>	<b>100 000,00</b>	<b>35 464 687,17</b>
<b>2. Zwiększenie w ciągu roku obrotowego, w tym:</b>	<b>154 599 715,00</b>	<b>-</b>	<b>154 599 715,00</b>
– agio	154 599 715,00		154 599 715,00
– podział zysku			-
– dopłaty			-
– inne			-
<b>3. Zmniejszenie w ciągu roku obrotowego, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
– pokrycie straty			-
– zwrot dopłat			-
– dywidendy			-
– inne			-
<b>4. Stan na koniec roku obrotowego</b>	<b>189 964 402,17</b>	<b>100 000,00</b>	<b>190 064 402,17</b>

**Nota 6. Propozycja podziału zysku za rok obrotowy**

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
1. Nierozliczony wynik lat ubiegłych (w tym skutki korekty błędu lub poniesienia straty na sprzedaży bądź umorzeniu udziałów/akcji własnych) (+/–)	- 4 897 380,80
2. Zysk netto za rok obrotowy	2 139 258,85
3. Razem wynik	- 2 758 121,95
4. Proponowany podział zysku	2 139 258,85
– pokrycie strat lat ubiegłych	2 139 258,85
5. Niepokryta strata	- 2 758 121,95

**Nota 7. Odpisy aktualizujące rozrachunki**

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
<b>Stan odpisów akt. rozrachunki, w tym:</b>	-	-	-	-
Odpisy na należności	-	-	-	-
Odpisy na roszczenia sporne	-	-	-	-
Odpisy na pozostałe należności	-	-	-	-
Odpisy na udzielone pożyczki	-	-	-	-

**Nota 8. Odroczonego podatek dochodowy**

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczonego podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1	2	3	4	5
<b>1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:</b>	<b>23 786,00</b>	<b>-</b>	<b>18 527,00</b>	<b>-</b>
- z tytułu strat podatkowych				
<b>2. Zwiększenia, w tym:</b>	<b>69 916,00</b>	<b>-</b>	<b>39 823,00</b>	<b>-</b>
- z tytułu strat podatkowych				
<b>3. Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>23 786,00</b>	<b>-</b>	<b>18 527,00</b>	<b>-</b>
- z tytułu strat podatkowych				
<b>4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:</b>	<b>69 916,00</b>	<b>-</b>	<b>39 823,00</b>	<b>-</b>



Nota 9. Zobowiązania według okresów wymagalności

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
<b>1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych</b>	-	-	-	-	-	-
- z tytułu dostawy i usług						
- inne						
<b>2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	-	-	-	-	-	-
- z tytułu dostawy i usług						
- inne						
<b>3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek</b>	<b>11 017 245,40</b>	<b>79 957 356,06</b>	<b>79 927 822,47</b>	<b>29 533,59</b>	-	-
- kredyty i pożyczki	8 322 178,42	73 344 563,55	73 344 563,55			
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-				
- inne zobowiązania finansowe	205 864,59	209 596,81	180 063,22	29 533,59		
- z tytułu dostaw i usług	2 065 208,98	5 650 046,92	5 650 046,92			
- zaliczki otrzymane na dostawy i usługi						
- zobowiązania wekslowe	-	-				
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	52 381,52	118 810,61	118 810,61			
- z tytułu wynagrodzeń	51 611,89	65 403,06	65 403,06			
- inne	320 000,00	568 935,11	568 935,11			
<b>RAZEM</b>	<b>11 017 245,40</b>	<b>79 957 356,06</b>	<b>79 927 822,47</b>	<b>29 533,59</b>	-	-

**Nota 10. Czynne rozliczenia międzyokresowe**

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
<b>1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:</b>	<b>11 147,76</b>	<b>191 516,62</b>	<b>130 705,40</b>	<b>71 958,98</b>
- ubezpieczenia	10 198,50	38 383,62	37 030,89	11 551,23
- podatek od nieruchomości	-	73 062,00	73 062,00	-
- abonament, domenty	929,26	-	929,26	-
- usługi, giełda KNF, maklerskie	20,00	8 000,00	8 020,00	-
- reklama	-	4 000,00	1 333,32	2 666,68
- Gofin prenumerata	-	1 748,01	-	1 748,01
- rozliczenia kosztów PGNiG	-	1 376,06	-	1 376,06
- RMK spółki przejętej	-	43 371,88	10 329,93	33 041,95
- VAT od ulgi na złe długi	-	21 575,05	-	21 575,05
<b>2. Czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:</b>	-	-	-	-
	-			-
	-			-

**Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Ujemna wartość firmy				-
Darowizna środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych				-
Dotacje na sfinansowanie środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych				-
Otrzymane lub należne środki z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości:	<b>24 794 588,50</b>	<b>24 990 040,84</b>	<b>32 978 113,77</b>	<b>16 806 515,57</b>
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	24 794 588,50	24 976 700,41	32 978 113,77	16 793 175,14
Pozostałe	-	13 340,43	-	13 340,43
<b>Razem:</b>	<b>24 794 588,50</b>	<b>24 990 040,84</b>	<b>32 978 113,77</b>	<b>16 806 515,57</b>

**Nota 12. Składniki pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu - powiązania**

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Inne zobowiązania finansowe (leasing)	257	209 596,81	B.II.3 lit.c	29 533,59
			B.III.3 lit.c	180 063,22
Razem		209 596,81		209 596,81

**Nota 13. - Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT**

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	-
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych	-

**Nota 14. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto**

Wyszczególnienie	01.01.2022 - 31.12.2022			01.01.2021 - 31.12.2021		
	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
<b>A. Zysk (strata) brutto</b>	<b>2 172 066,85</b>		<b>2 172 066,85</b>	<b>- 2 359 693,13</b>		<b>- 2 359 693,13</b>
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych)</b>	-		-	-		-
<b>C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym</b>	-		-	-		-
<b>D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych</b>	-		-	-		-
<b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>	<b>626 794,72</b>		<b>626 794,72</b>	<b>49 432,39</b>		<b>49 432,39</b>
- Wpłaty na PFRON	-		-	-		-
- Odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat do budżetu	684,37		684,37	510,98		510,98
- amortyzacja środków trwałych od tej części ich wartości, która odpowiada poniesionym wydatkom zwróconym w jakiegokolwiek formie	65 341,38		65 341,38	38 166,86		38 166,86
- pozostałe koszty NKUP	560 768,97		560 768,97	10 754,55		10 754,55
<b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:</b>	<b>1 417 302,06</b>		<b>1 417 302,06</b>	<b>29 314,71</b>		<b>29 314,71</b>
- składki ZUS w części finansowanej przez pracodawcę	32 369,00		32 369,00	17 792,58		17 792,58
- naliczone, lecz niezapłacone odsetki od zobowiązań	1 384 933,06		1 384 933,06	11 522,13		11 522,13
<b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:</b>	<b>168 684,93</b>		<b>168 684,93</b>	<b>128 244,95</b>		<b>128 244,95</b>
- składki ZUS w części finansowanej przez pracodawcę	32 110,78		32 110,78	31 707,46		31 707,46
- zapłacone odsetki od zobowiązań naliczone w latach ubiegłych	30 575,34		30 575,34	39 057,62		39 057,62
- część kapitałowa leasingu operacyjnego traktowanego w księgach jako finansowy	105 998,81		105 998,81	57 479,87		57 479,87
<b>H. Strata z lat ubiegłych</b>	<b>4 005 509,19</b>		<b>4 005 509,19</b>	-		-
<b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania</b>	-		-	-		-
<b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>41 970,00</b>		<b>41 970,00</b>	<b>- 2 409 191,00</b>		<b>- 2 409 191,00</b>
<b>K. Podatek dochodowy</b>	<b>7 974,00</b>		<b>7 974,00</b>	<b>4 445,00</b>		<b>4 445,00</b>

**Nota 15. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe**

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
1	2
Pracownicy umysłowi	20,50
Pracownicy na stanowiskach roboczych	1,00
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0,00
Uczniowie	0,00
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>21,50</b>

**Nota 16. Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów jednostki**

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym	
	obciążające koszty	obciążające zysk
1	2	3
Organ zarządzający	334 605,81	
Organ nadzorujący	255 629,02	
Organ administrujący		
<b>RAZEM</b>	<b>590 234,83</b>	<b>-</b>



**Nota 17. Wynagrodzenia firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy**

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia ogółem	W tym	
		wypłacone	należne
1	2	3	4
Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	10 000,00	-	10 000,00
Inne usługi atestacyjne	-		
Usługi doradztwa podatkowego			
Pozostałe usługi			
<b>RAZEM</b>	<b>10 000,00</b>	<b>-</b>	<b>10 000,00</b>

**Nota 18. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów**

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj		Sprzedaż netto za granicę			
			WDT		eksport	
	za poprzedni rok obrotowy	za bieżący rok obrotowy	za poprzedni rok obrotowy	za bieżący rok obrotowy	za poprzedni rok obrotowy	za bieżący rok obrotowy
1	2	3	4	5	6	7
1. Wyroby gotowe		33 072 265,59				
2. Usługi	53 337,75	11 857,72				
3. Towary						
Razem	53 337,75	33 084 123,31	-	-	-	-

**Nota 19. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę środowiska**

Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym (bieżącym)	Nakłady planowane na rok następny
1	2	3
1. Wartości niematerialne i prawne	-	-
2. Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	175 609,75	185 000,00
– na ochronę środowiska	-	-
3. Środki trwałe w budowie, w tym:	-	-
– na ochronę środowiska	-	-
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	-	-

**Nota 20. Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych**

Rodzaj środków pieniężnych	Rok poprzedni	Rok bieżący	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
1	2	3	4	5
Środki pieniężne w kasie	16 880,86	123 712,55	106 831,69	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	7 595,12	206 245,83	198 650,71	-
Inne środki pieniężne, w tym:	-	-	-	-
<b>Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>24 475,98</b>	<b>329 958,38</b>	<b>305 482,40</b>	<b>-</b>

**Nota 21. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie**

Wyszczególnienie	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy
1	2	3
<b>1. Przychody</b>	-	-
– o nadzwyczajnej wartości, w tym:		
– które wystąpiły incydentalnie, w tym:	-	-
		-
		-
<i>wypłacona kara umowna za niemożność wykonywania prac budowlanych</i>		-
<b>2. Koszty</b>	-	<b>522 020,90</b>
– o nadzwyczajnej wartości, w tym:	-	-
<i>odpisy aktualizujące wartość należności</i>	-	-
– które wystąpiły incydentalnie, w tym:	-	522 020,90
<i>zapłacona kara umowna dla generalnego wykonawcy</i>		522 020,90

**Nota 22. Połączenie metoda nabycia - sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek**

Wyszczególnienie	Opis/dane liczbowe
1	2
1. Nazwa (firma) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej	<i>ADATEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (adres: 41-300 Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna 34B/U24) wpisana do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000370992, NIP 6372178453, REGON 121404123, kapitał zakładowy: 75.000,00 zł,- działalność deweloperska</i>
2. Data połączenia (wpis do rejestru sądowego)	<i>01.12.2022</i>
3. Liczba, wartość nominalna i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia	<i>Akcje Emisji Połączeniowej – 266 611 350 (słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć milionów sześćset jednaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt) sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii G w kapitale zakładowym Spółki Przejmującej, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda</i>
4. Pozostałe dane wymagane w tej pozycji informacji dodatkowej:	
- cena przejęcia	<i>181 287 364,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt jeden milionów dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery złote 00/100)</i>
- wartość godziwa aktywów netto spółki przejętej na dzień połączenia	<i>46 261 347,17 zł (słownie: czterdzieści sześć milionów dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy trzysta czterdzieści siedem złotych 17/100)</i>
- wartość firmy (ujemna wartość firmy)	<i>Wartość firmy: 135 016 936,83 zł (słownie: sto trzydzieści pięć milionów szesnaście tysięcy dziewięćset trzydzieści sześć złotych 83/100)</i>
5. Opis zasad amortyzacji wartości firmy ( ujemnej wartości firmy)	<i>Wartość firmy amortyzowana jest metodą liniową, a odpisy amortyzacyjne odnosi się w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Rozpoczęcie amortyzacji 01.01.2023. Decyzją kierownika jednostki, przy uwzględnieniu terminu ekonomicznej użyteczności, ustalono indywidualną stawkę na poziomie 4 %.</i>