

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ
DANTEK GROUP SP. Z O.O. (dawniej: Flavus Sp. z o.o.
sp.k.)**



za okres
od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Warszawa, 29.05.2024 r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2023-31.12.2023

Informacje podstawowe o jednostce dominującej:

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania:

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

Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej:

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

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

Dantex Holding Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp.z o.o. Sp.K), Warszawa. - jednostka zależna
DANTEK Wilcza Sp. z o.o. Warszawa - jednostka zależna
DANTEK Investments Sp. z o.o - Warszawa - jednostka zależna
DANTEK Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K. - Warszawa - jednostka zależna
Ursus Vita sp. z o.o. - Warszawa - jednostka zależna
Pustolla Sp. z o.o. - Warszawa - jednostka zależna
Whatsun Sp. z o.o. - jednostka zależna
Oriens Commercial Sp. z o.o. - jednostka zależna
Dantex Waryński Sp. z o.o. -Warszawa - jednostka współzależna
Dantex Waryński Sp. z o.o. Sp.K. -Warszawa - jednostka stowarzyszona
Dantex Waryński II Sp. z o.o. -Warszawa - jednostka współzależna
Dantex Waryński II Sp. z o.o. Sp.k. -Warszawa - jednostka stowarzyszona

Przedmiot działalności:

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

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

99,90 %

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją:

Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp.z o.o. Sp.K.)- jednostka dominująca, która posiada bezpośrednio i pośrednio:
99,9% udziałów w Dantex Holding Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp.z o.o. Sp.K.)
98,9% udziałów w DANTEX Wilcza Sp. z o.o.
99,9% udziałów w DANTEX Investments Sp. z o.o.
99,9% udziałów w DANTEX Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K.
99,9% udziałów w Ursus Vita Sp. z o.o.
99,9% udziałów w Pustolla Sp. z o.o.
99,9% udziałów w Whatsun Sp. z o.o.
54,95% udziałów w Oriens Commercial Sp. z o.o.
49,95% udziałów w Dantex Waryński Sp. z o.o.
49,9% udziałów w Dantex Waryński Sp. z o.o. sp.k.
49,95% udziałów w Dantex Waryński II Sp. z o.o.
49,9% udziałów w Dantex Waryński II Sp. z o.o. sp.k.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Data początkowa okresu: 01.01.2023
Data końcowa okresu: 31.12.2023

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

nie

Założenie kontynuacji działalności:

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

tak

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności:

tak

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności:

nie dotyczy

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek:

nie

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

nie dotyczy

Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

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

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

ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. z 2017 roku, poz. 676).

Zasady konsolidacji:

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

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki

dominującej. Dla potrzeb konsolidacji, dostosowano zasady rachunkowości stosowane przez spółki zależne do zasad obowiązujących w sprawozdaniu jednostki dominującej.

Jednostka dominująca i jednostki zależne skonsolidowane zostały metodą pełną.

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

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

Jednostki współzależne i jednostki stowarzyszone skonsolidowane zostały metodą praw własności.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat sporządzony został w wersji porównawczej.

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

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

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

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

Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych:

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

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Omówienie metody wyceny aktywów i pasywów:

Zasady wyceny aktywów i pasywów:

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe

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

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

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

Środki trwałe w budowie

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

Inwestycje długoterminowe

Nieruchomości i wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji

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

Na dzień bilansowy do wyceny nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych stosowane są takie same zasady jak do wyceny środków trwałych. Przy ustalaniu odpisów amortyzacyjnych należy uwzględnić przewidywaną przy likwidacji cenę sprzedaży netto, tj. wartość rezydualną. Na dzień bilansowy inwestycje długoterminowe wycenia się wg. ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tyt. trwałej utraty wartości.

Zapasy

Towary będące gruntem lub prawem wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego wykazuje się je w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena ta: jest powiększana o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu, itd., może w uzasadnionych przypadkach być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem i przystosowaniem do stanu zdatnego do sprzedaży gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz pomniejszana o przychody z tego tytułu.

Półprodukty i produkty w toku wycenia się według kosztu wytworzenia, który obejmuje koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem produktu. W tej pozycji wykazywane są koszty przedsięwzięć deweloperskich w toku budowy.

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

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników obrotowych dokonane w związku z utratą wartości oraz wynikające z wyceny według cen sprzedaży netto zamiast cen nabycia albo kosztu wytworzenia - zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość aktywów, w tym również odpisu z tytułu trwałej utraty wartości, równowartość części lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu podlegają zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

Należności krótkoterminowe

Na dzień bilansowy należności i roszczenia wyrażone:

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

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

Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień bilansowy wycenia się:

o lokaty terminowe - według wartości nominalnej,

o środki pieniężne i inne aktywa pieniężne wyrażone w walucie krajowej - według wartości nominalnej,

o środki pieniężne i inne aktywa w walucie obcej - według średniego kursu NBP na dzień bilansowy.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

Kapitał własny

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

Rezerwy na zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne (rmb)

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

Przy szacowaniu rezerw na odprawy emerytalne stosowana jest wycena aktuarialna oparta na założeniach makroekonomicznych, rotacji pracowników oraz stosowana jest zasada istotności uwzględniająca zmiany wartości pieniądza w czasie.

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

Zobowiązania długoterminowe

Na dzień bilansowy zobowiązania długoterminowe wycenia się:

- Kredyty i pożyczki - w kwocie wymaganej zapłaty, po doliczeniu należnych odsetek,

- Pozostałe zobowiązania - w kwocie wymaganej zapłaty.

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

Zobowiązania krótkoterminowe

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe wycenia się:

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Przychody przyszłych okresów wycenia się w wartości nominalnej.

Omówienie dokonywania amortyzacji:

Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych o wartości przekraczającej jednostkową kwotę 10 000 jest dokonywana co miesiąc metodą liniową. Składniki majątku spełniające definicję środków trwałych, których cena jednostkowa nie przekracza 10 000 nie ujmuje się w ewidencji środków trwałych, a ich wartość początkowa zostaje jednorazowo odpisana w ciężar kosztów w miesiącu zakupu, tj. zużycie materiałów i energii.

Omówienie ustalenia wyniku finansowego:

Skonsolidowany rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie porównawczym.

Podstawową działalnością operacyjną spółek grupy jest budowa i sprzedaż mieszkań i lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych. Przychody z tytułu sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą i ujmowane są w momencie przekazania nabywcy, kontroli, znaczącego ryzyka i korzyści związanych z przekazywanym produktem lub towarem, to znaczy po podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność mieszkania lub lokalu użytkowego lokalu. W pozycji przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi wykazuje się również zmianę stanu produktów dotyczącą głównie rozliczenia kosztów działalności deweloperskiej. Zmiana stanu produktów obejmuje: zmianę stanu wyrobów i półfabrykatów własnej produkcji, zmianę stanu produkcji w toku, zmianę stanu odchyleń, zmianę stanu rozliczeń międzyokresowych działalności operacyjnej.

Omówienie zasad sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych:

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

Pozostałe:

Nie dotyczy.

Data: 29 maja 2024 r.

Marek Antoni Roefler
Prezes Zarządu

Piotr Wiślicki
Wiceprezes Zarządu

SKONSOLIDOWANY BILANS NA 31.12.2023 r.

AKTYWA		Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2023 r.
A.	AKTYWA TRWAŁE	186 116 835,39	166 674 285,55
I.	Wartości niematerialne i prawne	151 524,86	100 116,62
1.	<i>Koszty zakończonych prac rozwojowych</i>		
2.	<i>Wartość firmy</i>		
3.	<i>Inne wartości niematerialne i prawne</i>	151 524,86	100 116,62
4.	<i>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</i>		
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	6 809 445,28	3 929 924,78
1.	<i>Wartość firmy -jednostki zależne</i>	6 809 445,28	3 929 924,78
2.	<i>Wartość firmy-jednostki współzależne</i>		
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	161 345 608,36	155 539 164,65
1.	<i>Środki trwałe</i>	<i>145 418 541,49</i>	<i>139 805 299,64</i>
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	18 775 042,66	18 549 290,45
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	123 618 539,02	118 738 630,44
	c) urządzenia techniczne i maszyny	317 958,49	495 815,53
	d) środki transportu	2 395 882,76	1 680 095,15
	e) inne środki trwałe	311 118,56	341 468,07
2.	<i>Środki trwałe w budowie</i>	<i>15 815 190,37</i>	<i>15 581 069,78</i>
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>	<i>111 876,50</i>	<i>152 795,23</i>
IV.	Należności długoterminowe	7 982,42	5 520,84
1.	<i>Od jednostek powiązanych</i>		
2.	<i>Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>		
3.	<i>Od pozostałych jednostek</i>	7 982,42	5 520,84
V.	Inwestycje długoterminowe	16 736 392,47	4 911 796,81
1.	<i>Nieruchomości</i>	5 286 976,91	0,00
2.	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>		
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	<i>10 663 744,48</i>	<i>3 788 325,73</i>
	a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	10 663 744,48	3 788 325,73
	- udziały lub akcje	10 663 744,48	3 788 325,73
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	d) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	<i>Inne inwestycje długoterminowe</i>	785 671,08	1 123 471,08
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 065 882,00	2 187 761,85
1.	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	1 065 882,00	1 991 384,00
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>		196 377,85

SKONSOLIDOWANY BILANS NA 31.12.2023 r.

AKTYWA		Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2023 r.
B.	AKTYWA OBROTOWE	660 170 954,89	846 495 662,39
I.	Zapasy	471 470 526,76	602 583 147,80
1.	<i>Materiały</i>	0,00	0,00
2.	<i>Półprodukty i produkty w toku</i>	325 257 005,24	404 525 604,60
	<i>w tym Obiekty w zabudowie</i>	112 326 466,08	108 499 739,06
3.	<i>Produkty gotowe</i>	48 547 591,85	88 931 455,48
4.	<i>Towary</i>	90 774 292,12	102 858 078,64
5.	<i>Zaliczki na dostawy</i>	6 891 637,55	6 268 009,08
II.	Należności krótkoterminowe	33 951 175,74	20 153 335,75
1.	<i>Należności od jednostek powiązanych</i>	7 231,75	7 308,53
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 231,75	7 308,53
	- do 12 miesięcy	7 231,75	7 308,53
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
2.	<i>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	2 132 796,86	1 365 424,49
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 383 546,86	1 365 424,49
	- do 12 miesięcy	1 383 546,86	1 365 424,49
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	749 250,00	0,00
3.	<i>Należności od pozostałych jednostek</i>	31 811 147,13	18 780 602,73
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 203 998,41	15 849 604,35
	- do 12 miesięcy	3 914 858,92	6 738 957,04
	- powyżej 12 miesięcy	3 289 139,49	9 110 647,31
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 806 918,15	1 073 806,27
	c) inne	18 800 230,57	1 857 192,11
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	144 925 135,46	208 018 063,60
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	144 925 135,46	208 018 063,60
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	b) w jednostkach stowarzyszonych		0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	c) w pozostałych jednostkach	5 008 110,49	8 115 563,22
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	5 008 110,49	8 115 563,22
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	139 917 024,97	199 902 500,38
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	22 486 471,18	35 991 578,96
	- inne środki pieniężne	117 430 553,79	163 910 921,42
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
	2. <i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 824 116,93	15 741 115,24
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		256 283,65
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM	846 287 790,28	1 013 426 231,59

SKONSOLIDOWANY BILANS NA 31.12.2023 r.

PASywa		Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2023 r.
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	346 195 087,04	322 123 907,85
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	50 000,00	50 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	289 985 835,14	355 499 276,52
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	33 436,59	33 436,59
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
V.	Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-5 516 781,66	-8 698 919,41
VII.	Zysk (strata) netto	92 112 096,97	46 227 754,93
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)	-30 469 500,00	-70 987 640,78
B.	Kapitał mniejszości	329 117,72	325 236,08
C.	Ujemna wartość jednostek podporządkowanych		
D.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	499 763 585,52	690 977 087,66
I.	Rezerwy na zobowiązania	7 872 052,08	8 465 410,50
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	780 221,00	2 405 452,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	506 764,12	326 530,66
	- długoterminowa	198 891,04	190 930,66
	- krótkoterminowa	307 873,08	135 600,00
3.	Pozostałe rezerwy	6 585 066,96	5 733 427,84
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	6 585 066,96	5 733 427,84
II.	Zobowiązania długoterminowe	62 380 623,66	116 213 654,25
1.	Wobec jednostek powiązanych		0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Wobec pozostałych jednostek	62 380 623,66	116 213 654,25
	a) kredyty i pożyczki	55 441 232,28	109 688 347,22
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe	131 207,36	0,00
	d) zobowiązania wekslowe		
	e) inne	6 808 184,02	6 525 307,03
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	428 551 192,79	564 972 695,54
1.	Wobec jednostek powiązanych	367 012,20	1 077 768,28
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	367 012,20	489 011,08
	- do 12 miesięcy	367 012,20	489 011,08
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	
	b) inne	0,00	588 757,20
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	
	b) inne	0,00	
3.	Wobec pozostałych jednostek	428 182 983,09	563 833 097,40
	a) kredyty i pożyczki	64 134 456,99	8 514 887,37
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe	18 089,10	501 311,41
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	33 752 116,05	40 316 690,29
	- do 12 miesięcy	28 247 876,37	34 213 923,92
	- powyżej 12 miesięcy	5 504 239,68	6 102 766,37
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	324 709 474,19	449 427 152,01
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 840 649,01	9 790 461,87
	h) z tytułu wynagrodzeń	44 264,35	46 328,88
	i) inne	1 683 933,40	55 236 265,57
4.	Fundusze specjalne	1 197,50	61 829,86
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	959 716,99	1 325 327,37
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	959 716,99	1 325 327,37
	- długoterminowe	781 273,80	0,00
	- krótkoterminowe	178 443,19	1 325 327,37
	PASywa RAZEM	846 287 790,28	1 013 426 231,59

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
(wariant porównawczy)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	448 304 569,86	394 683 676,54
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	739 839,91	443 227,97
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	408 329 444,69	210 973 318,08
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	34 668 050,34	131 608 317,11
	w tym Obiekty w zabudowie	57 743 181,99	27 061 782,50
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	4 596 270,23	4 336 789,90
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	710 804,60	47 765 251,45
B.	Koszty działalności operacyjnej	341 111 844,56	335 579 501,14
I.	Amortyzacja	8 693 328,46	6 574 564,35
II.	Zużycie materiałów i energii	67 217 601,12	35 927 397,69
III.	Usługi obce	245 435 592,41	234 213 952,18
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	3 872 153,89	6 802 402,19
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	9 421 576,67	10 702 304,95
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym	1 747 795,83	1 878 653,67
	- emerytalne	647 500,50	713 459,23
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	4 293 268,07	5 415 445,01
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	430 528,11	34 064 781,10
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	107 192 725,30	59 104 175,40
D.	Pozostałe przychody operacyjne	18 878 848,77	8 041 204,76
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	12 970 918,40	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	66 282,03	30 859,00
IV.	Inne przychody operacyjne	5 841 648,34	8 010 345,76
E.	Pozostałe koszty operacyjne	6 409 458,37	17 125 946,27
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		10 021 647,18
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	451 592,46	235 452,05
III.	Inne koszty operacyjne	5 957 865,91	6 868 847,04
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	119 662 115,70	50 019 433,89
G.	Przychody finansowe	5 929 666,11	13 369 588,11
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	3 609 336,57	7 804 188,94
	- od jednostek powiązanych	575,49	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	2 319 366,51	0,00
V.	Inne	963,03	5 565 399,17
H.	Koszty finansowe	7 072 509,14	9 958 356,48
I.	Odsetki, w tym:	5 087 963,60	8 093 896,32
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0,00	
	- w jednostkach powiązanych	0,00	
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	1 718 417,93
IV.	Inne	1 984 545,54	146 042,23
I.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jedn. podp. (F+G-H)	0,00	0,00
J.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+I)	118 519 272,67	53 430 665,52
K.	Odpis wartości firmy	9 486 717,97	3 062 674,04
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	9 486 717,97	3 062 674,04
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		
L.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I.	Odpis ujemnej wartości firmy-jednostki zależne		
II.	Odpis ujemnej wartości firmy-jednostki współzależne		
M.	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	8 173 202,73	8 075 257,55
N.	Zysk (strata) brutto (J-K+L+/-M)	117 205 757,43	58 443 249,03
O.	Podatek dochodowy	24 988 789,00	12 154 091,00
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)		
R.	Zyski (straty) mniejszości	104 871,46	61 403,11
S.	Zysk (strata) netto (N-O-P+/-R)	92 112 096,97	46 227 754,93

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
(metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	92 112 096,97	46 227 754,93
II.	Korekty razem	-898 683,96	42 854 366,16
1.	Zysk (strata) mniejszości	104 871,46	61 403,11
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	8 173 202,73	8 075 257,55
3.	Amortyzacja	8 693 328,46	6 574 564,35
4.	Odpisy wartości firmy	9 486 717,97	3 062 674,04
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy		0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	873 147,46	-6 090 074,16
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 692 890,58	4 662 279,22
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-8 402 289,91	9 743 398,93
9.	Zmiana stanu rezerw	5 562 590,67	566 732,42
10.	Zmiana stanu zapasów	15 237 244,90	-104 712 042,52
11.	Zmiana stanu należności	-32 628 660,00	47 629 417,29
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-11 879 608,45	79 659 830,55
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-519 439,50	-6 379 074,62
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	-292 680,33	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	91 213 413,01	89 082 121,09
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	55 852 462,42	25 805 941,26
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	44 989 262,08	3 489 821,95
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 491 053,63	6 089 597,57
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	9 372 146,71	16 144 812,33
a)	w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostkach współzależnych	7 123 027,01	15 699 926,30
b)	w pozostałych jednostkach:	2 249 119,70	444 886,03
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	2 110 000,00	0,00
	- odsetki	139 119,70	444 886,03
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	81 709,41
II.	Wydatki	12 060 282,77	13 709 561,65
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	9 779 706,26	13 087 307,14
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	2 110 000,00	113 878,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	113 878,00
b)	w pozostałych jednostkach:	2 110 000,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	2 110 000,00	0,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacane udziałowcom mniejszościowym	0,00	0,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne	170 576,51	508 376,51
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	43 792 179,65	12 096 379,61
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	76 339 765,07	100 102 590,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00
2.	Kredyty i pożyczki	76 339 765,07	98 794 851,32
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe		1 307 738,68
II.	Wydatki	162 898 885,19	136 602 942,45
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	51 374 794,58	17 651 230,45
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	80 000,00
4.	Splaty kredytów i pożyczek	106 666 761,33	111 997 314,88
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	16 971,05	18 100,53
8.	Odsetki	4 840 358,23	6 856 296,59
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-86 559 120,12	-36 500 352,45
D.	Przepływy pieniężne netto razem	48 446 472,54	64 678 148,25
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	48 699 331,72	64 441 230,59
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	252 859,18	-236 917,66
F.	Środki pieniężne na początek okresu	94 585 471,68	143 031 944,22
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	143 031 944,22	207 710 092,47
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	7 674 585,65	14 845 621,83

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	315 687 602,53	346 195 087,04
	- korekty błędów	0,00	
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	315 687 602,53	346 195 087,04
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	50 000,00	50 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	podwyższenie kapitału		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- korekt konsolidacyjnych		0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	50 000,00	50 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	303 316 999,75	289 985 835,14
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-13 331 164,61	65 513 441,38
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	98 563 238,94
	- z podziału zysku i korekt konsolidacyjnych		98 563 238,94
	- aktualizacji zbytych środków własnych		
	- korekta konsolidacyjna		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	13 331 164,61	33 049 797,56
	- pokrycia straty	0,00	0,00
	- zasilenie ZFSS	0,00	80 000,00
	- korekta konsolidacyjna	13 331 164,61	32 969 797,56
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu, w tym:	289 985 835,14	355 499 276,52
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	33 436,59	33 436,59
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3a.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu po	33 436,59	33 436,59
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- korekta konsolidacyjna	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	33 436,59	33 436,59
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Różnice kursowe z przeliczeń		
6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	12 287 166,19	56 125 815,31
6.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	15 445 962,03	65 379 699,05
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekta konsolidacyjna		
6.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	15 445 962,03	65 379 699,05
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	- korekty konsolidacyjne	0,00	
b)	zmniejszenie (z tytułu)	15 445 962,03	65 379 699,05
	- wypłata dywidendy	49 947 894,61	30 384 795,12
	- pomniejszenie dywidendy o wypłacone zaliczki	-34 501 932,58	-30 469 500,00
	- przeznaczenie zysku na pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
	- przeznaczenie na kapitał zapasowy	0,00	98 563 238,94
	- korekta konsolidacyjna kapitałów własnych	0,00	-33 098 835,01
6.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-2 803 315,71	-9 253 883,74
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty wyłączeń		
	- korekty błędów	-355 480,13	
6.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3 158 795,84	-9 253 883,74
a)	zwiększenie (z tytułu)	-2 357 985,82	-1 723 442,34
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-2 357 985,82	-1 723 442,34
	- pokrycie z kapitału zapasowego	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-2 278 406,67
	- korekta konsolidacyjna kapitałów własnych		-2 278 406,67
	- podział zysku		
	- pokrycie straty z zysku		
6.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-5 516 781,66	-8 698 919,41
6.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-5 516 781,66	-8 698 919,41
7.	Wynik netto	61 642 596,97	-24 759 885,85
a)	Zysk netto	95 849 199,05	52 695 137,11
b)	Strata netto	-3 737 102,08	-6 467 382,18
c)	Odpisy z zysku	-30 469 500,00	-70 987 640,78
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	346 195 087,04	322 123 907,85
	<i>Proponowany podział zysku netto</i>		
a)	Wypłata dywidendy	0,00	0,00
b)	Przekazanie na kapitał zapasowy	65 379 699,05	-29 655 111,96
c)	Przekazanie na kapitał rezerwowy	0,00	0,00
d)	Pokrycie straty za lata ubiegłe	-3 737 102,08	4 895 226,11
e)	Przekazanie na wewnętrzny fundusz celowy	0,00	0,00
f)	Do pokrycia z zysków lat następnych	0,00	0,00
g)	Pokrycie straty z kapitału zapasowego	0,00	0,00
h)	Odpisy z zysku	0,00	0,00
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	346 195 087,04	322 123 907,85

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1.1 AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne

Nota nr 1: Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2022			568 296,22	0,00	568 296,22
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	82 700,00	0,00	82 700,00
- zakup			82 700,00		82 700,00
- przemieszczenia					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	54 477,25	0,00	54 477,25
- likwidacja			54 477,25		54 477,25
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	596 518,97	0,00	596 518,97
Umorzenie					
B.Z. 31.12.2022			416 771,36		416 771,36
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	134 108,24	0,00	134 108,24
- amortyzacja			134 108,24		134 108,24
					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	54 477,25	0,00	54 477,25
-likwidacja			54 477,25		54 477,25
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	496 402,35	0,00	496 402,35
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2022			0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	151 524,86	0,00	151 524,86
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	100 116,62	0,00	100 116,62

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Nie dotyczy

Grupa Kapitałowa Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.)

Warszawa, ul Płocka 9/11

Nota nr 2: Zmiana stanu wartości firmy jednostek podporządkowanych

Wyszczególnienie	Wartość firmy – jednostki zależne	Wartość firmy – jednostki współzależne	Razem
Wartość brutto			
B.Z. 31.12.2022	21 712 993,66		21 712 993,66
Zwiększenia w tym:	183 153,54	0,00	183 153,54
- zakup	183 153,54		183 153,54
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2023	21 896 147,20	0,00	21 896 147,20
Umorzenie			
B.Z. 31.12.2022	9 759 429,14	0,00	9 759 429,14
Zwiększenia w tym:	4 348 704,04	0,00	4 348 704,04
- amortyzacja	4 348 704,04		4 348 704,04
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2023	14 108 133,18	0,00	14 108 133,18
Odpisy aktualizujące			
B.Z. 31.12.2022	5 144 119,24		5 144 119,24
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00
odpis aktualizujący	0,00		0,00
Zmniejszenia w tym:	1 286 030,00	0,00	1 286 030,00
B.Z. 31.12.2023	3 858 089,24	0,00	3 858 089,24
Wartość netto			
B.Z. 31.12.2022	6 809 445,28	0,00	6 809 445,28
B.Z. 31.12.2023	3 929 924,78	0,00	3 929 924,78

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

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

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia 100% udziałów w spółce Whatsun Sp. z o.o. Data nabycia 21.12.2021 r. Wartość firmy powstała jako różnica pomiędzy ceną nabycia 6.437.770 zł a wartością godziwą aktywów w kwocie 7.620,95 zł. Amortyzacja wartości firmy dokonywana będzie przez okres 5 lat począwszy od stycznia 2022 roku. Wartość firmy powstała w wyniku nabycia 55% udziałów w spółce Oriens Sp. z o.o. Data nabycia 06.10.2023 r. Wartość firmy powstała jako różnica pomiędzy ceną nabycia 113.878 zł a wartością godziwą aktywów w kwocie -69.275,54 zł. Amortyzacja wartości firmy dokonywana będzie przez okres 5 lat począwszy od listopada 2023 roku.

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

Grupa Kapitałowa Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.)

Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

1.2 AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 3: Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
B.Z. 31.12.2022	23 810 585,90	179 951 963,07	2 056 822,95	6 801 784,85	1 555 807,83	214 176 964,60
Zwiększenia w tym:	418 131,75	490 660,94	273 653,63	0,00	134 878,37	1 317 324,69
- ze środków trwałych w budowie		223 959,83	203 935,13			427 894,96
- zakup		266 701,11	69 718,50	0,00	134 878,37	471 297,98
- przemieszczenia	418 131,75		0,00	0,00	0,00	418 131,75
- inne	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	1 110 028,10	138 136,40	0,00	341 853,48	1 590 017,98
- sprzedaż	0,00	0,00	3 657,72	0,00	248 585,00	252 242,72
- przemieszczenia	0,00	1 110 028,10	0,00	0,00	0,00	1 110 028,10
- likwidacja	0,00	0,00	129 757,68	0,00	93 268,48	223 026,16
- inne	0,00	0,00	4 721,00	0,00	0,00	4 721,00
B.Z. 31.12.2023	24 228 717,65	179 332 595,91	2 192 340,18	6 801 784,85	1 348 832,72	213 904 271,31
Umorzenie						
B.Z. 31.12.2022	3 781 854,27	56 333 424,03	1 738 864,46	4 405 902,09	1 244 689,27	67 504 734,12
Zwiększenia w tym:	225 752,20	5 298 590,85	95 796,59	715 787,61	104 528,86	6 440 456,11
- amortyzacja	225 752,20	5 298 590,85	95 796,59	715 787,61	104 528,86	6 440 456,11
- różnice kursowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	1 038 049,41	138 136,40	0,00	341 853,48	1 518 039,29
- sprzedaż	0,00	0,00	3 657,72	0,00	248 585,00	252 242,72
- likwidacja	0,00	0,00	129 757,68	0,00	93 268,48	223 026,16
- przemieszczenia	0,00	1 038 049,41	0,00	0,00	0,00	1 038 049,41
- inne	0,00	0,00	4 721,00	0,00	0,00	4 721,00
B.Z. 31.12.2023	4 007 606,47	60 593 965,47	1 696 524,65	5 121 689,70	1 007 364,65	72 427 150,94
Odpisy aktualizujące						
B.Z. 31.12.2022	1 253 688,98	0,00	0,00	0,00	0,00	1 253 688,98
Zwiększenia w tym:	418 131,75	0,00	0,00	0,00	0,00	418 131,75
- przemieszczenia	418 131,75					418 131,75
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2023	1 671 820,73	0,00	0,00	0,00	0,00	1 671 820,73
Wartość netto						
B.Z. 31.12.2022	18 775 042,66	123 618 539,02	317 958,49	2 395 882,76	311 118,56	145 418 541,49
B.Z. 31.12.2023	18 549 290,45	118 738 630,44	495 815,53	1 680 095,15	341 468,07	139 805 299,64

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy dotyczą Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K. Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość gruntu będącego własnością spółki do wartości rynkowej.

Nota nr 4: Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2022			B.Z. 31.12.2023		
	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto
W-wa, Płocka 9/11A	1 249,00	148 635,20	0,00	1 249,00	148 635,20	0,00
W-wa, Płocka 9/11B	237,00	141 152,90	7 057,00	237,00	141 152,90	0,00
Grunty Cybernetyki 19	12 353,00	4 373 904,03	874 780,86	12 353,00	4 373 904,03	656 085,66
Nieruchomość przy ul. Silnikowa w Warszawie, dz.ew.93/3; obręb 2-09-09 KW WA1M/00283123/9	12 897,00	30 105 143,10	30 105 143,10	0,00	0,00	0,00
Nieruchomość przy ul. Silnikowa w Warszawie, dz.ew.124/2 obręb 2-09-09 KW WA1M/00283123/9	8 101,00	12 296 466,90	12 296 466,90	0,00	0,00	0,00
Razem	34 837,00	47 065 302,13	43 283 447,86	13 839,00	4 663 692,13	656 085,66

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

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość z umowy						
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
W-wa , ul. Płocka 11, dzierżawa dz.36, 4000 m.kw.	b.d.					0,00
W-wa , ul. Płocka 9, dzierżawa dz.37/1, 37/2, 1981 m.kw.	b.d.					0,00
Grunt dzierżawiony od M.st Warszawy na zaplecze budowy o powierzchni 1680 m.kw. Dz.ew. 2/2, oraz cz. Dz. 37 z obrębu 3-05-04 przy ul. Grochowskiej 207						0,00
						0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
W-wa , ul. Płocka 11, dzierżawa dz.36, 4000 m.kw.	b.d.					0,00
W-wa , ul. Płocka 9, dzierżawa dz.37/1, 37/2, 1981 m.kw.	b.d.					0,00
Grunt dzierżawiony od M.st Warszawy na zaplecze budowy o powierzchni 1680 m.kw. Dz.ew. 2/2, oraz cz. Dz. 37 z obrębu 3-05-04 przy ul. Grochowskiej 207	bd					0,00
						0,00

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

Wyszczególnienie	B.Z.31.12.2022		B.Z.31.12.2023	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)				
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej				
Urządzenia techniczne i maszyny				
Środki transportu	156 375,09		113 727,33	
Inne środki trwałe				
Razem	156 375,09	0,00	113 727,33	0,00

Nota nr 7: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady poniesione na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 13 050 735,54 zł w tym: *na ochronę środowiska 86 406,20 zł.*

Planowane na następny rok nakłady wynoszą 15.400.000 zł, w tym: *na ochronę środowiska 0,00 zł.*

Grupa Kapitałowa Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.)

Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

Nota nr 8: Środki trwałe w budowie

B.Z. 31.12.2022	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				B.Z. 31.12.2023
		Nieodpłatne przekazanie	Środki trwałe	Inwestycje w nieruchomości	Inne	
15 815 190,37	12 439 219,29	12 245 444,92	427 894,96			15 581 069,78
15 815 190,37	12 439 219,29	12 245 444,92	427 894,96	0,00	0,00	15 581 069,78

Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych w budowie nie wystąpiły

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

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2022	B.Z. 31.12.2023
Wartość ogółem, z tego:	15 815 190,37	15 581 069,78
koszt wytworzenia środka trwałego w budowie	15 522 548,06	15 581 069,78
odsetki naliczone i zapłacone wraz z wyceną kredytów w skorygowanej cenie nabycia	61 957,85	0,00
skapitalizowane różnice kursowe	0,00	0,00

Nota nr 10: Do największych realizowanych zadań wg stanu na dzień 31.12.2023 r. należą:

Lp.	Nazwa zadania	Wartość na 31.12.2023
1	Budowa drogi Burakowska	779 350,49
2	Sieć ciepła Aurora B	24 600,00
3	Sieć ciepła Aurora D	30 290,00
4	Sieć ciepła Aurora E	30 290,00
5	Droga 4 - Jutrzenki	923 545,08
6	Sieć ciepła Aurora	1 599 549,39
7	Droga 1 Aurora	1 139 284,87
8	Droga 2 Aurora	21 100,00
9	Sieć ciepłownicza Aurora L	2 500,00
10	Sieć wodociągowa Aurora 4	10 000,00
11	Budowa ul. Płocka - nadbudowa	12 000,00
12	Budynek Płocka 11/13	182 508,26
13	Droga Autonomia Praska	3 777 424,35
14	Kanalizacja Autonomia Praska	146 417,50
15	Sieć wodociągowa Autonomia Praska	624 311,50
16	Sieć teletechniczna Autonomia Praska	13 445,92
17	Sieć gazowa Autonomia Praska	40 000,00
18	Przyłącze wodociągowe i przykanalizacyjne Autonomia Praska	19 600,00
19	Budynek Luksemburska przebudowa/nadbudowa	24 896,85
20	Budowa sieci kanalizacyjnej	1 001 510,36
21	Budowa sieci wodociągowej	542 794,20
22	Budowa sieci energetycznej	44 000,00
23	Budowa sieci ciepłej	1 021 907,00
24	Droga 1 - centralna / Herbu Oksza	1 511 814,29
25	Droga 2 - Odlewnicza	104 690,00
26	Droga 3 - Slinikowa	992 601,10
27	Droga 4 - Henella	250,00
28	Droga z parkingiem	110 084,46
29	Sieć ciepłownicza	120 600,00
30	Droga	533 098,16
31	Sieć wodociągowa	22 590,00
32	Sieć kanalizacji sanitarnej	15 600,00
33	Droga nr 1	120 318,00
34	Droga nr 2	2 000,00
35	Sieć ciepłownicza	36 098,00
	Razem	15 581 069,78

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

Lp.	Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2022	B.Z. 31.12.2023
1.			
2.			

Nie występują

1.3 AKTYWA TRWAŁE - Należności długoterminowe

Nota nr 12: Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2022			B.Z. 31.12.2023		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych:			0,00			0,00
			0,00			0,00
			0,00			0,00
			0,00			0,00
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Kaucje	7 982,42		7 982,42	5 520,84		5 520,84
Pozostałe należności			0,00			0,00
			0,00			0,00
			0,00			0,00
razem	7 982,42	0,00	7 982,42	5 520,84	0,00	5 520,84
Ogółem	7 982,42	0,00	7 982,42	5 520,84	0,00	5 520,84

Nota nr 13: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności długoterminowe

nie dotyczy

1.3 AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe

Nota nr 14: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe, w tym udzielone pożyczki	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2022	5 286 976,91	0,00	10 663 744,48	785 671,08	16 736 392,47
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	2 731 381,25	337 800,00	3 069 181,25
- zakup				337 800,00	337 800,00
- przeniesienie			0,00		0,00
- pożyczki i odsetki					0,00
- zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			2 731 381,25		2 731 381,25
- inne					0,00
...					0,00
Zmniejszenia w tym:	5 286 976,91	0,00	9 606 800,00	0,00	14 893 776,91
- sprzedaż	5 286 976,91			0,00	5 286 976,91
- zwrot wkładów			9 606 800,00		9 606 800,00
- spłata pożyczki					0,00
- korekta konsolidacyjna			0,00		0,00
- spłata wniesionych udziałów					0,00
- strata z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności					0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	3 788 325,73	1 123 471,08	4 911 796,81
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2022					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2022	5 286 976,91	0,00	10 663 744,48	785 671,08	16 736 392,47
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	3 788 325,73	1 123 471,08	4 911 796,81

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących: nie dotyczy

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

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną					
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2022					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2022					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności					
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2022	10 663 744,48	0,00	0,00	0,00	10 663 744,48
Zwiększenia w tym:	2 731 381,25	0,00	0,00	0,00	2 731 381,25
- zakup					0,00
- zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	2 731 381,25				2 731 381,25
- wypłata pożyczki					0,00
- naliczenie odsetek					0,00
- przeniesienie do długoterminowych					0,00
Zmniejszenia w tym:	9 606 800,00	0,00	0,00	0,00	9 606 800,00
- sprzedaż					0,00
- korekta konsolidacyjna	0,00				0,00
- zwrot wkładów	9 606 800,00				9 606 800,00
- przeniesieni do krótkoterminowych					0,00
B.Z. 31.12.2023	3 788 325,73	0,00	0,00	0,00	3 788 325,73
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2022					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2022	10 663 744,48	0,00	0,00	0,00	10 663 744,48
B.Z. 31.12.2023	3 788 325,73	0,00	0,00	0,00	3 788 325,73
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pożyczka					0,00
naliczenie odsetek					0,00
przeniesienie					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- likwidacja					0,00
- spłata					0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2022					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących: nie dotyczy

Nota nr 16: Udziały i akcje w jednostkach zależnych wg stanu na 31.12.2023

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
1)	DANTEX HOLDING Sp. z o.o. (dawniej: DANTEX Sp. z o.o. sp.k.), 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11					
	1 998 000,00	1 998 000,00	99,90	99,90	99,90	340 523 134,69
2)	DANTEK Sp. z o.o. Wilcza Sp. K., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11					
	50 000,00	50 000,00	98,90	98,90	98,90	6 379 967,60
3)	DANTEK Investments Sp. z o.o. w likwidacji, 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11					
	100 000,00	100 000,00	0,00	99,90	99,90	-3 623 753,28
4)	DANTEK Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11					
	4 000 000,00	4 000 000,00	99,89	99,89	99,89	18 121 410,66
5)	Ursus Vita Sp. z o.o., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11					
	11 110 000,00	11 110 000,00	99,90	99,90	99,90	-7 504 828,96
6)	Pustolla Sp. z o.o., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11					
	5 949 480,00	5 949 480,00	99,90	99,90	99,90	958 997,11
7)	Whatsun Sp. z o.o., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11					
	6 437 770,00	6 437 770,00	0,00	99,90	99,90	-18 538,36
8)	Oriens Commercial Sp. z o.o., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11					
	113 878,00	113 878,00	55,00	55,00	55,00	-176 848,30
RAZEM						
	29 759 128,00	6 537 770,00				23 221 358,00

Wszystkie udziały w jednostkach zależnych zostały wyłączone w toku konsolidacji.

Aktem notarialnym Rep. A 6856/2023 z dn. 24.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie likwidacji Spółki Dantex Investments Sp. z o.o. Spółka została wykreślona z KRS w dniu 13 lutego 2024. W dniu 6 października 2023 roku Dantex Holding Sp. z o.o. (dawniej: Dantex sp. z o.o. sp.k.) nabyła 55% udziałów w spółce Oriens Commercial Sp. z o.o. za kwotę 113.878 złotych.

Nota nr 17: Udziały i akcje w jednostkach współzależnych wg stanu na 31.12.2023

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
1)	Dantex Waryński Sp. z o.o.					
	2 500,00	2 500,00	49,95	49,95	49,95	541 204,92
2)	Dantex Waryński II Sp. z o.o.					
	2 500,00	2 500,00	49,95	49,95	49,95	10 004,74
3)						
RAZEM						
	5 000,00	0,00				5 000,00

Wszystkie jednostki współzależne zostały ujęte w konsolidacji metodą praw własności.

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

W dniu 25.04.2024 roku został w ramach dalszej procedury podpisany plan połączenia.

Nota nr 18: Udziały i akcje w jednostkach stowarzyszonych wg stanu na 31.12.2023

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
1)	Dantex Waryński Sp. z o.o. Sp.K.					
	6 000,00	6 000,00	49,90	49,90	49,90	6 680 871,79
2)	Dantex Waryński II Sp. z o.o. Sp.K.					
	2 500,00	2 500,00	49,90	49,90	49,90	351 602,49
3)						
4)						
5)						
RAZEM						
	8 500,00	0,00				8 500,00

Wszystkie jednostki stowarzyszone zostały ujęte w konsolidacji metodą praw własności.

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

W dniu 25.04.2024 roku został w ramach dalszej procedury podpisany plan połączenia.

Nota nr 19: Udziały i akcje w pozostałych jednostkach wg stanu na 31.12.2023

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

1.5 AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 20: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	Stan na 31.12.2022			Stan na 31.12.2023		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku						
1) Niezrealizowane różnice kursowe	611,72	19%	116	105 278,89	19%	20 003
2) Rezerwa na świadczenia pracownicze	506 764,12	19%	96 285	326 530,66	19%	62 041
3) Zobowiązania z tyt.wynagrodzeń do wypłaty w kolejnych m-cach + ZUS	82 647,66	19%	15 703	78 175,21	19%	14 853
4) Strata podatkowa	2 270 126,96	19%	431 324	7 857 269,74	19%	1 492 881
5) Odpis aktualizujący wartość należności	380 000,00	19%	72 200	380 000,00	19%	72 200
6) Odpis aktualizujący wartość udzielonych	0,00	19%	0	0,00	19%	0
7) Rezerwa na koszty audytu	83 000,00	19%	15 770	83 000,00	19%	15 770
8) Rezerwy na spory sądowe i inne	1 075 866,15	19%	204 415	0,00	19%	0
9) Pozostałe rezerwy	1 210 889,46	19%	230 069	17 468,60	19%	3 319
10) Naliczone odsetki od otrzymanych pożyczek		19%	0,00	1 633 244,07	19%	310 317
RAZEM	5 609 906,07	x	1 065 882,00	10 480 967,17	x	1 991 384
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
1)		19%	0,00		19%	0,00
2)		19%	0,00		19%	0,00
3)		19%	0,00		19%	0,00

Nota nr 21: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
1. Prowizja za prolongatę kredytu	0,00	196 377,85
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
RAZEM	0,00	196 377,85

Grupa Kapitałowa Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.)

Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

2.1 AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

Nota nr 22: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku*	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
B.Z. 31.12.2022	0,00	325 257 005,24	48 547 591,85	90 774 292,12	7 271 637,55	471 850 526,76
B.Z. 31.12.2023	0,00	404 525 604,60	88 931 455,48	102 858 078,64	6 648 009,08	602 963 147,80
Odpisy aktualizujące						
B.Z. 31.12.2022					380 000,00	380 000,00
Zwiększenia						0,00
Zmniejszenia						0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	380 000,00	380 000,00
Wartość bilansowa						
B.Z. 31.12.2022	0,00	325 257 005,24	48 547 591,85	90 774 292,12	6 891 637,55	471 470 526,76
B.Z. 31.12.2023	0,00	404 525 604,60	88 931 455,48	102 858 078,64	6 268 009,08	602 583 147,80

* w tym obiekty w zabudowie za 2022 rok 112 326 466,08 zł, za 2023 rok 108 499 739,06 zł.

Wyszczególnienia	B.Z. 31.12.2022	B.Z. 31.12.2023
Koszt wytworzenia produktów	602 291,52	4 423 086,27
odsetki	602 291,52	4 423 086,27
skapitalizowane różnice kursowe		
Towary	235 557,85	0,00
odsetki	235 557,85	0,00
skapitalizowane różnice kursowe		

Nota nr 23: Zapasy według okresów zalegania (wg stanu na 31.12.2023)

Wyszczególnienie	Okres zalegania w dniach				Razem
	0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
Materiały (brutto)	0,00	0,00	0,00		0,00
Materiały (odpisy)					0,00
Materiały netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku (brutto)		0,00	0,00	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku (odpisy)					0,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Produkty gotowe (brutto)				151 628,58	151 628,58
Produkty gotowe (odpisy)					0,00
Produkty gotowe (netto)	0,00	0,00	0,00	151 628,58	151 628,58
Towary (brutto)					0,00
Towary (odpisy)					0,00
Towary (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Półprodukty i produkty w toku są bieżące. W produktach gotowych o okresie zalegania powyżej 360 dni znajdują się garaże.

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Razem odpisy aktualizujące zapasy
B.Z. 31.12.2022					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi					0,00
- odsetki					0,00
-					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0,00
- wykorzystanie odpisów					0,00
- przemieszczenia					0,00
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi					0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nie dokonano odpisów aktualizujących

2.2 AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

Nota nr 25: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2022			Stan na 31.12.2023		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1. Od jednostek powiązanych	7 231,75	0,00	7 231,75	7 308,53	0,00	7 308,53
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	7 231,75	0,00	7 231,75	7 308,53	0,00	7 308,53
- do 12 miesięcy	7 231,75	0,00	7 231,75	7 308,53	0,00	7 308,53
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00		0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	2 132 796,66	0,00	2 132 796,66	1 365 862,18	437,69	1 365 424,49
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	1 383 546,86	0,00	1 383 546,86	1 365 862,18	437,69	1 365 424,49
- do 12 miesięcy	1 383 546,86	0,00	1 383 546,86	1 365 862,18	437,69	1 365 424,49
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	749 250,00	0,00	749 250,00	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek, w tym:	32 139 929,74	328 782,61	31 811 147,13	19 313 540,70	532 937,97	18 780 602,73
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	7 505 928,46	301 930,05	7 203 998,41	16 351 817,03	502 212,68	15 849 604,35
- do 12 miesięcy	4 216 788,97	301 930,05	3 914 858,92	7 241 169,72	502 212,68	6 738 957,04
- powyżej 12 miesięcy	3 289 139,49		3 289 139,49	9 110 647,31		9 110 647,31
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 806 918,15		5 806 918,15	1 073 806,27		1 073 806,27
c) inne	18 800 230,57		18 800 230,57	1 857 192,11		1 857 192,11
d) dochodzone na drodze sądowej	26 852,56	26 852,56	0,00	30 725,29	30 725,29	0,00
RAZEM	34 279 958,35	328 782,61	33 951 175,74	20 686 711,41	533 375,66	20 153 335,75

Nota nr 26: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2023

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	7 308,53					7 308,53
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00					0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	7 308,53	0,00	0,00	0,00	0,00	7 308,53
Pozostałe (brutto)	0,00					0,00
Pozostałe (odpisy)	0,00					0,00
Pozostałe (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	1 365 322,49	102,00			437,69	1 365 862,18
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00				437,69	437,69
Z tytułu dostaw i usług (netto)	1 365 322,49	102,00	0,00	0,00	0,00	1 365 424,49
Pozostałe (brutto)	0,00					0,00
Pozostałe (odpisy)	0,00					0,00
Pozostałe (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	14 849 689,97	841 691,33	54 164,29	104 058,76	502 212,68	16 351 817,03
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	502 212,68	502 212,68
Z tytułu dostaw i usług (netto)	14 849 689,97	841 691,33	54 164,29	104 058,76	0,00	15 849 604,35
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	30 725,29	30 725,29
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	30 725,29	30 725,29
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (brutto)	1 857 192,11	0,00	0,00	0,00	0,00	1 857 192,11
Pozostałe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (netto)	1 857 192,11	0,00	0,00	0,00	0,00	1 857 192,11

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

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	pozostałe należności od jednostek powiązanych	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	301 930,05	0,00	26 852,56	328 782,61
Zwiększenia w tym:	0,00	437,69	231 141,63	0,00	3 872,73	235 452,05
- z działalności operacyjnej		437,69	231 141,63		3 872,73	235 452,05
- z działalności finansowej						0,00
- różnice kursowe						0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	30 859,00	0,00	0,00	30 859,00
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	30 859,00	0,00	0,00	30 859,00
- z działalności operacyjnej			30 859,00			30 859,00
- z działalności finansowej						0,00
Wykorzystanie			0,00		0,00	0,00
Przemieszczenia						0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	437,69	502 212,68	0,00	30 725,29	533 375,66

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

2.3 AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe

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

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2022			0,00		0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zakup, udzielenie					0,00
- odsetki naliczone					0,00
- przemieszczenie					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- spłata			0,00		0,00
- spłata odsetek					0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2022					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	5 008 110,49	5 008 110,49
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	8 115 563,22	8 115 563,22
wypłata pożyczki			0,00		0,00
odsetki naliczone			0,00		0,00
środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego				8 115 563,22	8 115 563,22
wycena kontraktu IRS				0,00	0,00
przebiegowanie pożyczki z długoterminowej na krótkoterminową					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	5 008 110,49	5 008 110,49
splacone pożyczki			0,00		0,00
środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego				5 008 110,49	5 008 110,49
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	8 115 563,22	8 115 563,22
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2022					0,00
Odpis aktualizujący					0,00
					0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	5 008 110,49	5 008 110,49
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	8 115 563,22	8 115 563,22

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:
 Nie występują

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

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
1. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	22 486 471,18	35 991 578,96
<i>Flavus Sp. z o.o. sp.k.</i>	130 291,63	37 932,41
a) Rachunek w Mbanku	130 291,63	37 932,41
Dantex Holding Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp. z o.o. sp.k.)	3 551 207,62	12 252 750,46
a) Kasa	242 787,18	34 085,98
b) Rachunki bieżące, w tym:	1 371 694,62	2 570 049,95
- Rachunek w banku PKO BP SA	1 127 850,70	1 211 481,28
- Rachunek w banku PKO S.A.	100 779,77	38 187,03
- Rachunek w banku mBank SA	128 797,89	1 326 583,28
- Rachunek w banku Alor Bank SA	0,00	-6 201,64
- Rachunek w banku Julius (Szwajcaria)	14 266,26	0,00
c) Rachunki dot. realizacji projektów PKO BP SA	1 934 016,76	1 980 104,23
d) Rachunki VAT	2 709,06	7 668 510,30
- Rachunek w banku PKO BP SA	2 709,06	140 269,54
- Rachunek w banku Alor Bank SA	0,00	7 528 240,76
Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k.	3 050 553,51	1 907 015,04
Kasa	0,00	0,00
Rachunek w banku mBank - lokata	700 000,00	0,00
Rachunek mBanku EUR	484 026,19	8 976,99
Rachunek mBanku-blokada środków z tyt.kred.EUR	799 478,25	907 288,82
Rachunek VAT	88 034,31	6 583,47
Rachunek w banku mBank-rachunek bieżący	369,19	5 520,19
Rachunek w banku mBank-blokada środków z tyt. Kredytu PLN	978 645,57	978 645,57
Dantex Investments Sp. z o.o.	9 185,33	999,57
a) Rachunek w Mbanku	9 185,33	999,57
Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna sp.k.	9 946 982,68	5 967 810,32
a) Kasa	2 925,56	1 470,00
b) Rachunek bieżący w banku PEKAO S.A.	9 889 015,86	5 959 415,41
c) Rachunek powierniczy w banku PEKAO S.A.	41 270,75	2 420,65
d) Środki pieniężne w drodze	3 412,58	3 412,58
e) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	10 357,93	1 091,68
Ursus Vita sp. z o.o.	4 908 903,91	15 416 038,16
- Rachunki w banku PKO BP	4 908 903,91	15 416 038,16
Pustolla sp. z o.o.	862 136,93	30 419,72
- Rachunek mBank	862 136,93	30 419,72
Whatsun Sp. z o.o.	27 209,57	78 523,36
Oriens Sp. z o.o.	0,00	300 089,92
2. Inne środki pieniężne:	117 430 553,79	163 910 921,42
Dantex Sp. z o.o. sp.k.	106 794 175,04	116 444 529,70
a) Środki pieniężne w drodze		
b) Środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione do 3 m-cy od dnia bilansowego	1 214 175,04	134 529,70
c) Lokaty do 3 m-cy od dnia bilansowego	105 580 000,00	116 310 000,00
- Rachunek w banku PKO S.A.	80 000,00	80 000,00
- Rachunek w banku mBank SA	1 300 000,00	600 000,00
- Rachunek w banku PKO BP	69 200 000,00	89 000 000,00
- Rachunek w banku Julius (Szwajcaria)	35 000 000,00	26 630 000,00
Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna sp.k.	8 200 000,00	10 800 000,00
Lokaty do 3 m-cy od dnia bilansowego	8 200 000,00	10 800 000,00
Ursus Vita sp. z o.o.	1 816 862,18	34 066 391,72
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione do 3 m-cy po dniu bilansowym	1 816 862,18	916 391,72
Środki pieniężne przekazane na lokatę (overnight) zwolnione do 3 m-cy po dniu bilansowym	0,00	33 150 000,00
Pustolla sp. z o.o.	619 516,57	1 300 000,00
Lokaty do 3 m-cy od dnia bilansowego	619 516,57	1 300 000,00
Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k.	700 000,00	1 300 000,00
a) Rachunek w banku mBank - lokata	700 000,00	1 300 000,00
3. Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	3 659 808,04	8 115 563,22
a) Środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego	2 245 908,04	8 115 563,22
b) Lokaty powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego	1 413 900,00	0,00
5. Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (1+2+3-3c+4)	143 576 833,01	208 018 063,60

Przyczyną różnicy pomiędzy zmianą stanu środków pieniężnych w bilansie a przepływami pieniężnymi netto wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych jest kwota różnic kursowych z wyceny środków pieniężnych w kwocie -236 917,66 zł.

Nota nr 30: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
1. Oplacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	168 324,29	183 774,90
2. Energia elektryczna	19 235,77	26 260,15
3. Oplacone z góry prenumeraty	3 721,16	4 884,34
4. Prowizje za pośrednictwo	2 716 250,00	2 716 250,00
5. Podatki lokalne	0,00	0,00
6. Działalność developer.	6 684 099,40	12 649 245,82
7. Oplacone z góry czynsze i dzierżawy	177 985,06	0,00
8. Oplacona z góry prowizja za przedłużenie kredytu	0,00	98 188,92
9. Pozostałe	54 501,25	62 511,11
Razem	9 824 116,93	15 741 115,24

3.1 KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr 31: Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

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

W dniu 26 października 2023 roku podjęto uchwałę o zmianie umowy spółki i jej przekształceniu w spółkę z o.o. Kapitał zakładowy dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy. Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 03 stycznia 2024 roku.

Nota nr 32: Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 31.12.2023

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

W dniu 29 marca 2024 roku Flavus Sp. z o.o. dokonał sprzedaży posiadanych w Spółce udziałów na rzecz Marka Roeflera i Piotra Wiślickiego. Tym samym obecna struktura kapitału wynosi 70% Marek Roefler, 30% Piotr Wiślicki.

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
1. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	303 316 999,75	289 985 835,15
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-13 331 164,60	65 513 441,38
a) zwiększenie (z tytułu)	-605 538,17	98 563 238,94
- podziału zysku	605 538,17	98 563 238,94
- inne korekty	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	12 725 626,43	33 049 797,56
- pokrycie straty	0,00	0,00
- korekta konsolidacyjna	12 725 626,43	32 969 797,56
- zasilenie ZFSS	0,00	80 000,00
1.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	289 985 835,15	355 499 276,53

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
1. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	33 436,59	33 436,59
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- inne korekty	0,00	0,00
1.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	33 436,59	33 436,59

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
1. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
1.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00

nie występują

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

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	46 227 754,93
II	Podział zysku / pokrycie straty	46 227 754,93
1	pokrycie straty	-3 273 198,56
2	zwiększenie kapitału zapasowego	-21 486 687,29
3	wypłata dywidendy	70 987 640,78
4		0,00
III	Niepodzielony zysk / niepokryta strata	0,00

4.1 ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 35: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	B.Z. 31.12.2022			B.Z. 31.12.2023		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku						
1) Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową - leasing	7 078,63	19%	1 345	0,00	19%	0
2) Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	4 099 345,48	19%	778 876	12 660 271,52	19%	2 405 452
RAZEM	4 106 424,11	x	780 221,00	12 660 271,52	x	2 405 452,00
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitałów						
RAZEM	0,00	x	0	0,00	x	0,00
OGÓLEM			780 221,00			2 405 452,00

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

Wyszczególnienie	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne	Świadczenia przejzdowe	ZFŚS	Odprawy pośmierne	Razem
B.Z. 31.12.2022	134 947,48	63 943,56	0,00	0,00	0,00	198 891,04
Zwiększenia	113 868,85	77 061,81				190 930,66
Wykorzystanie						0,00
Rozwiązanie	134 947,48	63 943,56				198 891,04
B.Z. 31.12.2023	113 868,85	77 061,81	0,00	0,00	0,00	190 930,66

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

Wyszczególnienie	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne	Na urlopy wypoczynkowe	Razem
B.Z. 31.12.2022	241 873,08	66 000,00	0,00	307 873,08
Zwiększenia	135 600,00	0,00		135 600,00
Zwiększenia				0,00
Wykorzystanie				0,00
Rozwiązanie	241 873,08	66 000,00		307 873,08
B.Z. 31.12.2023	135 600,00	0,00	0,00	135 600,00

Nota nr 38: Pozostałe rezerwy długoterminowe

Wyszczególnienie				Razem
B.Z. 31.12.2022				0,00
Zwiększenia				0,00
Wykorzystanie				0,00
Rozwiązanie				0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00

Nie występują

Nota nr 39: Pozostałe rezerwy krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Dział develop.	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwa na zobowiązania	Inne rozliczenia	Razem
B.Z. 31.12.2022	227 203,96	5 846 888,50	50 430,00	460 544,50	6 585 066,96
Zwiększenia	2 708 697,75	1 771 035,21	0,00	175 270,00	4 655 002,96
Wykorzystanie	2 574 998,32	2 735 804,80	19 000,00	48 000,00	5 377 803,12
Rozwiązanie	0,00	20 568,96	0,00	108 270,00	128 838,96
B.Z. 31.12.2023	360 903,39	4 861 549,95	31 430,00	479 544,50	5 733 427,84

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

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Inne	Razem
- wobec jednostek powiązanych:					
B.Z. 31.12.2022					0,00
do 1 roku					0,00
powyżej 1 roku do 3 lat				0,00	0,00
powyżej 3 lat do 5 lat					0,00
powyżej 5 lat					0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:					
B.Z. 31.12.2022					0,00
do 1 roku					0,00
powyżej 1 roku do 3 lat					0,00
powyżej 3 lat do 5 lat					0,00
powyżej 5 lat					0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00	0,00		0,00
- wobec pozostałych jednostek:					
B.Z. 31.12.2022	55 441 232,28	0,00	131 207,36	6 808 184,02	62 380 623,66
- zmniejszenia					0,00
+zwiększenia					0,00
od roku do 3 lat	46 244 513,13		0,00	1 028 086,12	47 272 599,25
powyżej 3 lat do 5 lat	22 467 168,38			817 444,03	23 284 612,41
powyżej 5 lat	40 976 665,71			4 679 776,88	45 656 442,59
B.Z. 31.12.2023	109 688 347,22	0,00	0,00	6 525 307,03	116 213 654,25

Nota nr 41: Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2022	B.Z. 31.12.2023	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
				do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Z tytułu dostaw i usług, w tym:	367 012,20	489 011,08	489 011,08	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	367 012,20	489 011,08	489 011,08				
- powyżej 12 miesięcy							
Inne	0,00	588 757,20	588 757,20	0,00	0,00	0,00	0,00
rozrachunki z udziałowcami	0,00	588 757,20	588 757,20				
....		0,00					
Razem	367 012,20	1 077 768,28	1 077 768,28	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2022	B.Z. 31.12.2023	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
				do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Z tytułu dostaw i usług, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy		0,00					
- powyżej 12 miesięcy		0,00					
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- otrzymane zaliczki na poczet dywidendy	0,00	0,00					
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 42: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2022	B.Z. 31.12.2023	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
				do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	64 134 456,99	8 514 887,37	8 514 887,37	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	64 134 456,99	8 514 887,37	8 514 887,37				
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	18 089,10	501 311,41	501 311,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Forward	0,00	0,00	0,00				
z tyt.transakcji IRS	0,00	0,00	0,00				
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	18 089,10	501 311,41	501 311,41				
Z tytułu dostaw i usług:	33 752 116,05	40 316 690,29	28 342 177,14	2 243 518,98	93 167,39	356 572,80	9 281 253,98
- do 12 miesięcy	28 247 876,37	34 213 923,92	22 239 410,77	2 243 518,98	93 167,39	356 572,80	9 281 253,98
- powyżej 12 miesięcy	5 504 239,68	6 102 766,37	6 102 766,37				
Zaliczki otrzymane na dostawy	324 709 474,19	449 427 152,01	449 427 152,01	0,00	0,00	0,00	0,00
zaliczki dział deweloperska	324 709 474,19	449 427 152,01	449 427 152,01				
zaliczki na dostawy inne	0,00	0,00					
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	3 840 649,01	9 790 461,87	9 790 461,87	0,00	0,00	0,00	0,00
pdof	169 204,00	163 372,00	163 372,00				
zus	168 584,87	196 854,45	196 854,45				
pdop	3 035 357,00	4 216 306,00	4 216 306,00				
vat	360 568,00	5 184 738,76	5 184 738,76				
pozostałe	106 935,14	29 190,66	29 190,66				
Z tytułu wynagrodzeń	44 264,35	46 328,88	46 328,88	0,00	0,00	0,00	0,00
umowy zlecenia	44 264,35	46 328,88	46 328,88				
Inne	1 683 933,40	55 236 265,57	55 236 265,57	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe	1 683 933,40	2 245 803,22	2 245 803,22				
wypłaty z zysku	0,00	52 990 462,35	52 990 462,35				
Razem	428 182 983,09	563 833 097,40	551 858 584,25	2 243 518,98	93 167,39	356 572,80	9 281 253,98

Nota nr 43: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	B.Z. 31.12.2022	B.Z. 31.12.2023	B.Z. 31.12.2022	B.Z. 31.12.2023
do 1 roku	18 089,10	131 195,93	18 089,10	131 195,93
od 1 roku do 3 lat	131 207,36	0,00	131 207,36	0,00
od 3 lat do 5 lat				
powyżej 5 lat				
Razem	149 296,46	131 195,93	149 296,46	131 195,93
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	0,00	0,00	X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:	149 296,46	131 195,93	149 296,46	131 195,93
zobowiązania krótkoterminowe			18 089,10	131 195,93
zobowiązania długoterminowe			131 207,36	0,00

Grupa Kapitałowa Dantex Group Sp.
z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o.
sp.k.)

Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

Nota nr 44: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2022	B.Z. 31.12.2023
Ujemna wartość firmy		
B.Z. 31.12.2022	2 976 169,11	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00
- zakup przedsiębiorstwa	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	2 976 169,11	0,00
- rozliczenie	0,00	0,00
- sprzedaż nieruchomości	2 976 169,11	0,00
B.Z. 31.12.2023	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe		
1. Długoterminowe	781 273,80	0,00
a) Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych		
b) Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne		
c) Opłacone z góry, nie wykonane świadczenia		
d) Przychody ze sprzedaży 12-2020r./06-2022r.	781 273,80	0,00
2. Krótkoterminowe	178 443,19	1 325 327,37
a) Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych		
b) Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
c) Opłacone z góry, nie wykonane świadczenia	40 000,00	0,00
d) Przychody ze sprzedaży rok ubiegły	138 443,19	1 325 327,37
RAZEM	959 716,99	1 325 327,37
OGÓŁEM	959 716,99	1 325 327,37

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022			Stan na 31.12.2023		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Rodzaj majątku, będącego zabezpieczeniem	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Rodzaj majątku, będącego zabezpieczeniem
PKO BP - Aurora A i C ul. Jutrzenki, Warszawa WA5M/00495439/4	0,00 PLN		hipoteka umowna łączna	0,00		-
PKO BP - Aurora D ul. Jutrzenki, Warszawa WA5M/00503957/1	0,00 PLN	101 250 000,00 PLN	hipoteka umowna łączna	0,00	0,00 PLN	-
PKO BP - Aurora E ul. Jutrzenki, Warszawa WA5M/00503958/8	0,00 PLN		hipoteka umowna łączna	0,00		-
PKO BP - Aurora JiK ul. Jutrzenki, Warszawa WA5M/00503833/6	0,00 PLN	0,00	-	0,00	90 000 000,00	hipoteka umowna
PKO BP - Gwarancja Bankowa, Autonomia Praska, Warszawa WA3M/00380734/9	0,00 PLN	0,00	-	0,00	7 500 000,00	hipoteka umowna
Kredyty mBank Hipoteczny EUR	32 046 763,48 PLN	23 800 000,00 EUR	hipoteka kaucyjna	28 318 095,76 PLN	23 800 000,00 EUR	hipoteka kaucyjna
		1 037 223,33 PLN	hipoteka umowna		1 037 223,33 PLN	hipoteka umowna
		900 167,00 PLN	hipoteka umowna		900 167,00 PLN	hipoteka umowna
Kredyt mBank Hipoteczny PLN	24 170 726,12 PLN	86 000 000,00 PLN	hipoteka kaucyjna	23 483 050,05 PLN	86 000 000,00 PLN	hipoteka kaucyjna
		1 037 223,33 PLN	hipoteka umowna		1 037 223,33 PLN	hipoteka umowna
		900 167,00 PLN	hipoteka umowna		900 167,00 PLN	hipoteka umowna
Kredyt w banku PEKAO SA w kwocie 156 100 000 PLN - nieruchomość przy ul. Grochowskiej 207 w Warszawie, KW WA6M/00210656/7 WA6M/00512882/7; WA6M/00512883/4; WA6M/00512884/1; WA6M/00512886/5; WA6M/00512887/2; WA6M/00512972/5	57 035 628,30 PLN	38 000 000 EUR	hipoteka umowna na nieruchomości	45 242 827,66 PLN	20 926 667,08 EUR	hipoteka umowna na nieruchomości
Zabezpieczenie IRS KW WA6M/00210656/7 WA6M/00512882/7; WA6M/00512883/4; WA6M/00512884/1; WA6M/00512886/5; WA6M/00512887/2; WA6M/00512972/5	0,00 PLN	18 000 000 PLN	hipoteka umowna łączna na nieruchomości	370 115,48 PLN	3 800 000 PLN	hipoteka umowna łączna na nieruchomości
SEYENA INVESTMENTS Sp. z o.o. Aurora FGHI ul. Jurzenki, Warszawa WA5M/00494516/1	163 620 000,00	305 900 000,00	hipoteka umowna	163 620 000,00 PLN	305 900 000,00 PLN	*hipoteka umowna
PKO BP - kredyt inwestorski	4 894 680,60	225 000 000,00	hipoteka umowna łączna	3 016 306,26 PLN	225 000 000,00 PLN	hipoteka umowna łączna
Kredyty - mBank	19 500 000,00	29 250 000,00	hipoteka umowna	0,00 PLN	0,00 PLN	-
RAZEM	301 267 798,50 PLN	x	X	264 050 395,21 PLN	x	X

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

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

- 1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściwy Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA5M/00495438/7 oraz WA5M/00495439/4
- 2) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściwy Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA5M/00495439/4
- 3) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściwy Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA5M/00503958/8
- 4) W dniu 12.04.2023 hipoteka umowna łączna do kwoty 101.250.000,00 zł, na działkach objętych księgami wieczystymi nr WA5M/00495438/7, WA5M/00495439/4, WA5M/00495439/4 oraz WA5M/00503958/8 która była ustanowiona na rzecz banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA. została wykreślona
- 5) hipoteka na zabezpieczenie zwrotu wszystkich Rat (wraz z podatkiem od nieruchomości) zapłaconych przez Kupującego oraz zwrotu Zadatku albo podwójnej kwoty zadatku wynikających z umowy objętej Rep A nr 1270/2022 z dnia 11.04.2022r pomiędzy spółką a Syena Investment Sp. z o.o. ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych 17/9 oraz 17/10 z obrębu 2-07-21 o łącznym obszarze 13.999,00 metrów kwadratowych położonej w województwie mazowieckim w m.st. Warszawa przy ul Popularnej, dla której Sad rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr WA5M/00494516/1
- 6) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściwy Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA5M/00503833/6
- 7) W dniu 31.01.2024 został złożony wniosek wieczysto-księgowy o wykreślenie hipoteki umownej łącznej do kwoty 90.000.000,00 zł, na działce objętej księgą wieczystą nr WA5M/00503833/6
- 8) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściwy Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA3M/00380734/9
- 9) W dniu 20.02.2024 został złożony wniosek wieczysto-księgowy o zmianę hipoteki umownej łącznej do kwoty 119.250.000,00 zł, na działce objętej księgą wieczystą nr WA3M/00380734/9

*zwrot wszystkich zapłaconych rat w przypadku odstąpienia od umowy wraz z zadatkiem; w dniu 08.03.2024 roku nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości, na której była ustanowiona hipoteka i tym samym nastąpiło rozliczenie zobowiązania.

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

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

Nota nr 46: Zobowiązania warunkowe

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022		Stan na 31.12.2023	
	kwota	% aktywów	kwota	% aktywów
- dotyczące jednostek powiązanych:				
- udzielone poręczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	7 834 536,00	0,93	5 491 536,00	0,54%
- Pustolla Sp. z o.o.	2 343 000,00	0,28	0,00	0,00%
- Ursus Vita Sp. z o.o.	5 491 536,00	0,65	5 491 536,00	0,54%
Razem	7 834 536,00	0,93	5 491 536,00	0,54%
- dotyczące pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:				
- udzielone poręczenia	20 500 000,00	2,42%	0,00	0,00%
Dantex-Waryński Sp. z o.o. sp.k. przez Dantex Sp. z o.o. sp.k.	20 500 000,00	2,42%		0,00%
Dantex-Waryński Sp. z o.o. sp.k. przez Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k.				
-udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	20 500 000,00	2,42	0,00	0,00%
- dotyczące pozostałych jednostek:				
- udzielone poręczenia	20 500 000,00	2,42%	0,00	0,00%
MS Waryński SA przez Dantex Sp. z o.o. sp.k.	20 500 000,00	2,42%		0,00%
MS Waryński SA przez Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k.				
-udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	48 834 536,00	5,77%	5 491 536,00	0,54%

Dantex Holding Sp. z o.o. posiada zastawy rejestrowe na udziałach w Ursus Vita Sp. z o.o. Ponadto posiada zastawy na wierzytelnościach komandytariusza w stosunku do Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp.K. w kwocie 15.695.000,31 EUR.

5.1 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	408 329 444,69	210 973 318,08
- Usługi związane z wynajmem	40 412 546,90	44 570 913,10
- Przychody z działal. Developerskiej	363 955 128,08	164 094 369,66
- Przychody z usług Zarządzania Nieruchomościami	2 734 623,44	669 811,99
- Usługi związane z inwestorstwem zastępczym	292 947,52	2 304,96
- Usługi pozostałe	8 570,38	439 965,20
- Sprzedaż biletów	925 628,37	1 195 953,17
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	710 804,60	47 765 251,45
- ze sprzedaży towarów	710 804,60	47 765 251,45
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	739 839,91	443 227,97
- sprzedaż produktów		
- sprzedaż usług	739 839,91	443 227,97
- sprzedaż towarów		
- sprzedaż materiałów		
RAZEM	409 040 249,29	258 738 569,53

Struktura terytorialna	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	408 329 444,69	210 973 318,08
Kraj	408 329 444,69	210 973 318,08
Eksport		
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:	710 804,60	47 765 251,45
Kraj	710 804,60	47 765 251,45
Eksport		
RAZEM	409 040 249,29	258 738 569,53

Nota nr 48: Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Koszty według rodzaju	340 681 316,45	301 514 720,04
- amortyzacja	8 693 328,46	6 574 564,35
- zużycie materiałów i energii	67 217 601,12	35 927 397,69
- usługi obce	245 435 592,41	234 213 952,18
- podatki i opłaty	3 872 153,89	6 802 402,19
- wynagrodzenia	9 421 576,67	10 702 304,95
- ubezpieczenia i inne świadczenia	1 747 795,83	1 878 653,67
- pozostałe koszty rodzajowe	4 293 268,07	5 415 445,01
Koszty według rodzaju razem	340 681 316,45	301 514 720,04
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-34 668 050,34	-131 608 317,11
w tym obiekty w zabudowie	57 743 181,99	27 061 782,50
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-4 596 270,23	-4 336 789,90
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-11 159 222,16	-11 382 527,63
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-24 167 705,35	-23 566 205,53
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	266 090 068,37	130 620 879,87

Nota nr 49: Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	12 970 918,40	0,00
Sprzedaż środków trwałych	12 966 238,73	0,00
Sprzedaż dzieł sztuki	4 679,67	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	66 282,03	30 859,00
Odpis aktualiz. należności	66 282,03	30 859,00
IV. Inne przychody operacyjne	5 841 648,34	8 010 345,76
Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	0,00	517 812,01
Odpisy z tyt. ujemnej wartości firmy	2 981 828,11	0,00
Refaktury	1 200 215,79	6 303 285,21
Pozostałe	1 659 604,44	1 189 248,54
	18 878 848,77	8 041 204,76

Nota nr 50: Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	10 021 647,18
Sprzedaż środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych	0,00	7 953 290,34
Nieodpłatne przekazanie majątku	0,00	2 068 356,84
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	451 592,46	235 452,05
Odpis aktualiz. należności	39 904,35	235 452,05
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych	411 688,11	0,00
III. Inne koszty operacyjne	5 957 865,91	6 868 847,04
Darowizny	67 031,02	60 250,76
Odszkodowania	2 637 967,98	182 324,83
Opłaty sądowe	30 073,13	38 490,72
Refaktury	1 200 215,79	6 303 285,21
Pozostałe	2 022 577,99	284 495,52
-		
RAZEM	6 409 458,37	17 125 946,27

Nota nr 51: Przychody finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- udziały w zyskach	0,00	0,00
<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
II. Odsetki	3 609 336,57	7 804 188,94
- od środków pieniężnych	3 259 874,85	5 652 893,88
- od należności	35 909,06	843 556,38
- od obligacji	226 738,50	0,00
- od IRS	85 627,43	1 307 738,68
- od pożyczek	1 186,73	0,00
<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
- obligacje	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	2 319 366,51	0,00
- kontrakt IRS	2 319 366,51	0,00
V. Inne	963,03	5 565 399,17
- różnice kursowe	963,03	5 565 399,17
- pozostałe	0,00	0,00
RAZEM	5 929 666,11	13 369 588,11

Nota nr 52: Koszty finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I. Odsetki	5 087 963,60	8 093 896,32
- od kredytów i pożyczek	4 348 066,61	6 237 003,54
- od zobowiązań	312 567,26	1 844 627,74
- od IRS	416 948,99	0,00
- od leasingu	10 380,74	12 265,04
<i>w tym dla jednostek powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	1 718 417,93
- wycena IRS	0,00	1 718 417,93
IV. Inne koszty finansowe	1 984 545,54	146 042,23
- różnice kursowe	1 816 932,59	118 378,73
- pozostałe	167 612,95	27 663,50
RAZEM	7 072 509,14	9 958 356,48

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

Charakter przychodów	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
-		
RAZEM	0,00	0,00

Nie występują

Charakter kosztów	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
- koszty pomocy dla Ukrainy	47 480,00	0,00
- środki ochrony Covid	33 058,54	0,00
- koszty związane z niepewnością wynikającą z sytuacji gospodarczej	0,00	0,00
RAZEM	80 538,54	0,00

Nota nr 54: Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
1. Amortyzacja	8 693 328,46	6 574 564,35
amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	77 270,95	134 108,24
amortyzacja środków trwałych	8 616 057,51	6 440 456,11
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	873 147,46	-6 090 074,16
różnice kursowe na kredytach i rachunkach	873 147,46	-6 090 074,16
różnice kursowe w związku z wypłatą dywidendą		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	4 692 890,58	4 662 279,22
odsetki zapłacone od udzielonych pożyczek		
odsetki zapłacone od kredytów	4 823 620,74	6 538 660,06
odsetki IRS		-1 307 738,68
odsetki otrzymane		-608 782,89
odsetki od dłużnych papierów wartościowych		
odsetki zapłacone od zakupu lokalu		
dywidendy otrzymane		
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek		
odsetki naliczone od kredytów i pożyczek	-130 730,16	17 183,23
prowidzja od kredytu		22 957,50
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-8 402 289,91	9 743 398,93
przychody ze sprzedaży dzieł sztuki	-29 373,67	
przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości	-46 450 942,04	-6 540 260,17
wartość netto sprzedanych rzeczowych aktywów trwałych	28 562 742,03	0,00
wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych	3 592 602,44	9 206 285,57
wartość netto sprzedanych nieruchomości	1 302 895,73	5 286 976,91
aktualizacja wartości aktywów trwałych		71 978,69
wartość netto sprzedanych dzieł sztuki	6 502 770,00	
aktualizacja wartości inwestycji finansowych	0,00	1 718 417,93
zysk ze zbycia niefinansowych akt.trw.	-1 907 678,40	0,00
korekty o sprzedane środki trwałe	24 694,00	
korekta konsolidacyjna		
5. Zmiana stanu zapasów	15 237 244,90	-104 712 042,52
zmiana stanu zapasów wynikająca z jednostkowych bilansów Spółek	13 998 562,62	-123 350 724,69
korekta o przesunięcie na śr.trw. W budowie		
korekta o spłatę WSS Społem		
Przekwalifikowanie zapasów na śr.trw. (011)		
korekta konsolidacyjna	1 238 682,28	18 638 682,17
zapasy wyłączone w wyniku utraty kontroli		
6. Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-32 628 659,98	47 629 417,29
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z jednostkowych bilansów Spółek	-12 075 000,47	12 935 053,04
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu		
korekta wypł.zaliczkę na poczet dywidendy		
korekta konsolidacyjna	-20 553 659,51	34 694 364,25
korekta o niewniesiony wkład		
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji niefinansowych		
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji finansowych		
6. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	-11 879 608,45	79 659 830,55
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z jednostkowych bilansów Spółek	-4 827 475,16	138 154 309,75
korekta o zmianę zobowiązania z tyt. Niewypłaconych odsetek od obligacji		
korekta z tytułu zobowiązań dot.dywidendy		
korekta o zapłatę lokalu Urząd Dzielnicy Wola		
korekta konsolidacyjna	-7 052 133,29	-58 494 479,20
korekta o spłatę pożyczek		
korekta z tyt.odsetek od pożyczki		
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu Forward		
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów finansowych		
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów niefinansowych		
7. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-519 439,50	-6 379 074,62
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynikająca z bilansu	-519 439,50	-6 379 074,62
korekta z tytułu przeniesienia do zobowiązań z pozycji rozliczenia międzyokresowe		
8. Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	-292 680,33	0,00
Korekta konsolidacyjna	-292 680,33	0,00
Zaniechanie inwestycji Wolska 153		
aktualizacja wartości FIZAN		
zysk/strata z lat ubiegłych		
odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		
Spisanie WNIP		

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

Grupa Kapitałowa Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.)
Warszawa

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

	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	157 506 477,16	140 349 092,42
zysk brutto skonsolidowany	117 205 757,43	58 443 249,03
korekty konsolidacyjne	47 633 670,79	90 336 756,93
doprowadzenie do jednolitości zasad rachunkowości	840 251,67	0,00
zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-8 173 202,73	-8 075 257,55
1. Z zysków kapitałowych	38 341 777,01	76 503 095,85
2. Z innych źródeł przychodów	119 164 700,15	63 845 996,57
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)		
1. Z zysków kapitałowych	38 341 777,01	76 503 095,85
a. zaliczki z tytułu posiadanych udziałów (zyski wyłączone z opodatkowania)	38 341 777,01	76 503 095,85
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2. Z innych źródeł przychodów	5 436 945,41	-837 421,39
a. ujemna wartość firmy	2 978 978,11	0,00
b. zaliczki z tytułu posiadanych udziałów	0,00	0,00
c. wycena kredytów i pożyczek	32 580,00	457 879,10
d. wyksięgowanie wyceny IRS	2 319 366,51	-1 348 302,45
e. rozwiązane odpisy na należności	8,00	30 859,00
f. odsetki zarachowane NPP	66 282,03	0,00
g. rozwiązanie rezerwy na sprawy sądowe	39 730,76	22 142,96
h. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	0,00	0,00
Wartość łączna	43 778 722,42	75 665 674,46
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:		
1. Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.		
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2. Z innych źródeł przychodów	2 418 230,77	8 477 769,04
a. naliczone odsetki od pożyczek	2 403 709,35	8 548 065,32
b. różnice kursowe z wyceny bilansowej	14 521,42	-72 554,10
c. odszkodowania, kary, grzywny NPP	0,00	2 257,82
d. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	0,00	0,00
Wartość łączna	2 418 230,77	8 477 769,04
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:		
1. Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.		
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2. Z innych źródeł przychodów	620 936,40	305 960,70
a. otrzymane świadczenie	620 936,40	305 960,70
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
Wartość łączna	620 936,40	305 960,70
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów podatkowych a dochodem/stratą dla celów rachunkowych)		
1. Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.		
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2. Z innych źródeł przychodów	13 836 306,88	-822 233,10
a. amortyzacja bilansowa	2 116 464,77	2 359 960,64
b. koszty reprezentacji	606 675,28	70 334,11
c. koszty paliwa i eksploatacji samochodu osobowego (25% kosztów)	42 319,76	40 408,63
d. ubezpieczenia samochodów	28 641,62	15 943,20
e. podatek VAT samoch. osobowy (25% kosztów)	3 149,10	4 799,85
f. darowizny	67 031,02	60 250,76
g. odpisane należności	66 513,99	172 004,42
h. odsetki budżetowe	75 230,25	12 493,55
i. wyksięgowanie wyceny rach. bankowych i kredytów	977 697,54	-3 426 487,70
j. PFRON	5 162,00	25 113,00
k. ulga na złe długi	900 340,82	408,64

Grupa Kapitałowa Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.)
Warszawa

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

	l.	faktury zapłacone spoza białej listy	114 000,00	0,00
	m.	rozwiązane rezerwy	-135 355,05	-173 658,65
	n.	zaliczki dotyczące niezrealizowanych usług	49 478,50	0,00
	o	odpis na udziały	6 437 770,00	0,00
	p	kary, odszkodowania	2 470 450,00	6,92
	r.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	10 737,28	16 189,53
		Razem	13 836 306,88	-822 233,10
		Wartość łączna	13 836 306,88	-822 233,10

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

F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.		
	b.		
	c.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	
2.	Z innych źródeł przychodów	3 860 254,88	1 761 177,89
	a.	niezapłacone składki ZUS	25 232,96
	b.	niewypłacone wynagrodzenia	57 414,70
	c.	rezerwy	2 626 171,84
	d.	różnice kursowe z wyceny bilansowej	321 396,30
	e.	odsetki naliczone, niezapłacone	138 306,17
	f.	wycena IRS	0,00
	g.	aktualizacja odpisu na należności	39 904,35
	h.	Odpisy aktualizujące wartość środka trwałego NKUP	411 688,11
	i.	Odszkodowania, kary, grzywny	226 360,37
	j.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	13 780,08
		Wartość łączna	3 860 254,88
			1 761 177,89
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów, niebędące kosztami bilansowymi, w tym:			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.		
	b.		
	c.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	
2.	Z innych źródeł przychodów	2 046 529,87	2 813 398,44
	a.	raty leasingowe	20 384,95
	b.	zapłacone składki ZUS	8 050,92
	c.	wypłacone wynagrodzenia	2 064,00
	d.	amortyzacja sprzedanego ST	1 965 600,00
	e.	rozwiązane rezerwy	50 430,00
	f.	Oplaty za użytkowanie wieczyste-za lata 2017-2022	0,00
	g.	Odsetki zapłacone, naliczone w latach ubiegłych (WuG 2017-2022)	0,00
	h.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	0,00
		Wartość łączna	2 046 529,87
			2 813 398,44
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.		
	b.		
	c.		
2.	Z innych źródeł przychodów	5 000 000,00	903 966,78
	a.	strata podatkowa za 2021 rok	5 000 000,00
	b.		
	c.		
		Wartość łączna	5 000 000,00
			903 966,78
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
	a.		
	b.		
	c.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	
2.	Z innych źródeł przychodów	759 505,67	-189 576,52
	a.	roczna opłata przekształceniowa	-170 576,52
	b.	nieodpłatny przychód z tytułu poręczenia	930 082,19
	c.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	0,00
		Wartość łączna	759 505,67
			-189 576,52
	Wynik podatkowy	123 339 997,93	53 543 612,67
-	strata podatkowa	-1 044 587,19	-6 742 504,55
-	dochód podatkowy	124 384 585,12	60 286 117,22
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	124 384 585,12	60 286 117,22
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
2.	Z innych źródeł przychodów	124 384 585,12	60 286 117,22
K.	Podatek dochodowy	23 633 071	11 454 362

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

Wyszczególnienie		Przychody	Koszty	Wynik
Działalność zaniechana				
1	Dantex Investments Sp. z o.o. w likwidacji	0,00	73 308,76	-73 708,76
2				0,00
3				0,00
Działalność przewidziana do zaniechania				
1				0,00
2				0,00
3				0,00

Aktem notarialnym Rep. A 6856/2023 z dn. 24.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie likwidacji Spółki Dantex Investments Sp. z o.o. W dniu 13 lutego 2024 roku Spółka została wykreślona z KRS.

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

Nota nr 57: Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Nie występują

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

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

1) Z jednostkami powiązanymi

Nie występują

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

Nie występują

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

Nie występują

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

Nie występują

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

Nie występują

6.3 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

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

Grupy zawodowe		01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
1	Pracownicy produkcyjni	13,00	11,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	31,00	30,00
Razem		44,00	41,00

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

Wyszczególnienie		01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
1	Organy zarządzające		
2	Organy nadzorujące		
3	Organy administrujące		
Razem		0,00	0,00

W 2023 roku wynagrodzenia Członków Zarządu były wypłacone przez komplementariusza, tj. Dantex Sp. z o.o., która nie podlega konsolidacji. Spółki z o.o. nie wypłacały wynagrodzeń.

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

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

Wyszczególnienie		01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Pożyczki		0,00
	udzielone członkom organów zarządzających - z ZFŚS	
	udzielone członkom organów nadzorujących	
	udzielone członkom organów administrujących	
Inne świadczenia o podobnym charakterze		0,00
	udzielone członkom organów zarządzających	
	udzielone członkom organów nadzorujących	
	udzielone członkom organów administrujących	
Razem		0,00

Nie wystąpiły

6.5 WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

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

Wyszczególnienie		01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
1	Obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego i sprawozdania skonsolidowanego	164 000,00
2	Inne usługi poświadczające	
3	Usługi doradztwa podatkowego	
4	Pozostałe usługi	
Razem		164 000,00

6.3 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

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

	Tytuł korekty	Wpływ na aktywa	Wpływ na pasywa	Wpływ na wynik/wynik lat ubiegłych
1				
2				
3				
4				
5				
	Razem	0,00	0,00	0,00

Nie wystąpiły

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

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

- W dniu 10 stycznia 2024 roku podpisano umowę zakupu udziałów MELANZANO Sp. z o.o.
- W dniu 6 lutego 2024 roku dokonano zakupu udziałów SATORIA Promenada Serwis Sp. z o.o.
- W dniu 07 lutego 2024 roku podpisano umowę kredytu inwestorskiego z PKO BP w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego Autonomia Praska
- W dniu 13 lutego 2024 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział KRS dokonał wykreślenia z KRS Dantex Investments Sp. z o.o. w likwidacji (uprawomocnienie z dniem 29 lutego 2024 roku)
- Aktem Notarialnym Rep. A 1241/2024 z dn. 08.03.2024 roku podpisano umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Jutrzenki w Warszawie
- W dniu 18.03.2024 roku dokonano zapłaty kary na UOKIK i tym samym rozwiązano rezerwę utworzoną w 2022 roku w kwocie 2,5 mln zł
- Aktem Notarialnym Rep. A 591/2024 z dn. 20.03.2024 roku podpisano umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej przy ul. Stalowej/Strzeleckiej w Warszawie
- W dniu 27.03.2024 roku zrealizowano postanowienia uchwały z 29.09.2023 dokonując wypłaty zysku z kapitału zapasowego, tym samym zobowiązanie w kwocie 53,5 mln złotych zostało spłacone w całości
- W dniu 25.04.2024 roku został podpisany plan połączenia Dantex Waryński II Sp. z o.o. i Dantex Waryński II Sp. z o.o. Sp.k.

Ponadto z dniem 01 lutego 2024 roku dokonano wpisu w KRS przekształcenia Dantex Sp. z o.o. Sp.K. w Dantex Holding Sp. z o.o. Przekształcenie dokonano w trybie art. 551 & 1 i 571 KSH, w wyniku czego nastąpiła zmiana nazwy spółki z Dantex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa na Dantex Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Siedzibą Spółki pozostaje ul. Płocka 9/11 01-231 Warszawa. Podmiot został wpisany do KRS pod numerem 0001077422, Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, REGON 001403935, NIP 5680000383. Spółce Dantex Holding Sp. z o.o. przysługują wszelkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej.

Z dniem 03 stycznia 2024 roku dokonano wpisu w KRS przekształcenia Flavus Sp. z o.o. Sp.K. w Dantex Group Sp. z o.o. Przekształcenie dokonano w trybie art. 551 & 1 i 571 KSH, w wyniku czego nastąpiła zmiana nazwy spółki z Flavus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa na Dantex Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Siedzibą Spółki pozostaje ul. Płocka 9/11 01-231 Warszawa. Podmiot został wpisany do KRS pod numerem 0001076437, Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, REGON 363894588, NIP 7252124107. Spółce Dantex Group Sp. z o.o. przysługują wszelkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej.

Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej Flavus Sp. z o.o. Sp.K.) w dniu 24 stycznia 2024 roku dokonała emisji 20.000 obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 mln zł.

W dniu 29 marca 2024 roku Flavus Sp. z o.o. dokonał sprzedaży posiadanych w Spółce udziałów na rzecz Marka Roeflera i Piotra Wiślickiego. Tym samym obecna struktura kapitału wynosi 70% Marek Roefler, 30% Piotr Wiślicki.

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

6.4 INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

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

Nie dotyczy

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

	Pozycja sprawozdawcza	Wartość w roku poprzedzającym	Wartość po doprowadzeniu do porównywalności
1		0,00	0,00
2		0,00	0,00
3		0,00	0,00
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Nie występują

7.1. INFORMACJE O POŁĄCZENIACH JEDNOSTEK GOSPOARCZYCH

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

1) Połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

Nie dotyczy

2) Połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

Nie dotyczy

7.2 INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTORE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

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

Nie dotyczy

8.1 INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTAKI POWIĄZANYMI

Nota nr 69: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Nie dotyczy

Nota nr 70: Zwolnienia lub wyłączenia z konsolidacji

Nie dotyczy

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

Nie dotyczy

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

Nie dotyczy

9.1 DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 73: Zbycie akcji własnych

Nie wystąpiły

Nota nr 74: Umorzenie akcji własnych

Nie wystąpiły

Nota nr 75: Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności

Nie występuje

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

Pozycja bilansowa lub rachunku zysków i strat	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
RZiS H.4	EUR	4,3480	251/A/NBP/2023	29.12.2023
RZiS H.4	CHF	4,6828	251/A/NBP/2023	29.12.2023
RZiS H.4	GBP	4,9997	251/A/NBP/2023	29.12.2023
RZiS H.4	USD	3,9350	251/A/NBP/2023	29.12.2023

Nota nr 77: Objaśnienia do instrumentów finansowych (jednostki, które ujmują w księgach rachunkowych, wyceniają i prezentują instrumenty finansowe zgodnie z przepisami rozporządzenia "o instrumentach finansowych")

STOSOWNIE DO PAR. 40 ROZPORZĄDZENIA "O INSTRUMENTACH":

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:		nie występują	
- instrumenty pochodne		0,00	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Udziały i akcje	3 788 325,73	
Pożyczki udzielone i należności własne	Udzielone pożyczki	0,00	
	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	35 991 578,96	
	Depozyty bankowe (inne aktywa finansowe)	8 115 563,22	
	Należności z tytułu dostaw	17 222 337,37	
Inne środki pieniężne	Inne środki pieniężne	163 910 921,42	
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu - transakcja Forward	nie występują	
- instrumenty pochodne		nie występują	
Pozostałe zobowiązania finansowe	Kredyty bankowe	118 203 234,59	zmienna stopa procentowa WIBOR, spłata kredytów krótkoterminowych nastąpi w roku 2024, kredyty długoterminowe spłacą się w 2026, 2031 i 2032 roku
	Emisja dłużnych papierów wartościowych	nie występują	
	Pożyczki otrzymane	nie występują	
	Zobowiązania z tytułu dostaw	40 805 701,37	
	Inne zobowiązania finansowe	501 311,41	kontrakt IRS, leasing

Nota nr 78: Wykaz składników aktywów i pasywów wykazanych w więcej niż jednej pozycji bilansu, powiązanie między tymi pozycjami

Wykaz składników aktywów	Kwota zbiorcza	Pozycja w bilansie	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	17 220 549,68	AKTYWA A.IV.28	5 520,84
		AKTYWA B.II.2 a)	1 365 424,49
		AKTYWA B.II.3 a)	15 849 604,35

Wykaz składników pasywów	Kwota zbiorcza	Pozycja w bilansie	Wartość bilansowa
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	118 203 234,59	PASYWA D.II. 3 a)	109 688 347,22
		PASYWA D.III. 3 a)	8 514 887,37
Zobowiązania inne	61 761 572,60	PASYWA D.II. 3 e)	6 525 307,03
		PASYWA D.II. 3 i)	55 236 265,57