



**PBS Finanse**

---

**SPÓŁKA AKCYJNA**

***Raport kwartalny wraz z informacją dodatkową oraz  
pozostałe informacje do skróconego  
jednostkowego sprawozdania  
finansowego PBS Finanse S.A.  
za III kwartał 2022 roku według MSR/MSSF***

## Spis treści

INFORMACJA DODATKOWA DO RAPORTU KWARTALNEGO ZA III KWARTAŁ 2022 ROKU.....	5
1. Informacje ogólne .....	5
1.1 Ogólna charakterystyka Spółki.....	6
1.2 Zarząd .....	7
1.3 Rada Nadzorcza .....	7
1.4 Komitet Audytu .....	7
2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu .....	8
2.1 Oświadczenie o zgodności stosowania MSR/MSSF.....	8
2.2 Ciągłość stosowanych zasad.....	8
2.3. Kontynuacja działalności.....	8
3. Zasady wyceny aktywów i pasywów .....	9
3.1. Szacunki .....	9
3.2. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	11
3.3. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży .....	11
3.4. Rzeczowe aktywa trwałe.....	11
3.5. Leasing.....	12
3.6. Koszty finansowania zewnętrznego .....	13
3.7. Wartości niematerialne.....	13
3.8. Nieruchomości .....	13
3.9. Odzyskiwalna wartość aktywów długoterminowych.....	14
3.10. Aktywa finansowe.....	14
3.11. Zapasy.....	15
3.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	16
3.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	17
3.14. Rozliczenia międzyokresowe .....	17
3.15. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, zatrzymane kaucje gwarancyjne i papiery dłużne .....	17
3.16. Rezerwy .....	17
3.17. Kapitały.....	18
3.18. Odprawy emerytalne oraz Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych .....	18
3.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług .....	19
3.20. Pozostałe zobowiązania .....	19
3.21. Przychody.....	19
3.21.1 Sprzedaż towarów i produktów.....	21
3.22. Odsetki.....	21
3.23. Dywidendy .....	21
3.24. Podatek dochodowy bieżący i odroczony .....	21
3.25. Zysk netto na akcję.....	22
3.26. Połączenia jednostek.....	22
3.27. Zmiany standardów lub ich interpretacji .....	22
4. Dodatkowe informacje do raportu kwartalnego (§ 66 ust.5 pkt.1-20; § 66 ust.10).....	23
4.1. Kwota i rodzaj pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość. ....	23
4.2. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.....	23
4.3. Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu. ....	24
4.4. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów.....	24

<b>4.5. Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw.</b>	<b>24</b>
<b>4.6. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego.</b>	<b>24</b>
<b>4.7. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.</b>	<b>26</b>
<b>4.8. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.</b>	<b>26</b>
<b>4.9. Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych.</b>	<b>26</b>
<b>4.10. Wskazanie korekt błędów poprzednich okresów.</b>	<b>26</b>
<b>4.11. Informacje o zmianach sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).</b>	<b>26</b>
<b>4.12. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego.</b>	<b>27</b>
<b>4.13. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje o poszczególnych transakcjach są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, zawierające w szczególności:</b>	<b>27</b>
<b>4.14. W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej – informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia.</b>	<b>27</b>
<b>4.15. Informację dotyczącą zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.</b>	<b>27</b>
<b>4.16. Informację dotyczącą emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.</b>	<b>28</b>
<b>4.17. Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.</b>	<b>28</b>
<b>4.18. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, które mogą w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta.</b>	<b>28</b>
<b>4.19. Informację dotyczącą zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.</b>	<b>28</b>
<b>4.20. Inne informacje, które mogą w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta.</b>	<b>28</b>
<b>5. Dodatkowe dane do raportu zgodnie z § 66 ust.8 pkt 1-13, ust.11</b>	<b>28</b>
<b>5.1. Wybrane dane finansowe, także przeliczone na euro, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego przedstawiające dane narastająco za wszystkie pełne kwartały danego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego</b>	<b>28</b>
<b>5.2. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta;</b>	<b>29</b>
<b>5.2.1. Pozostała działalność</b>	<b>29</b>
<b>5.2.2. Inwestycje krótkoterminowe – akcje</b>	<b>30</b>
<b>5.2.3 Aktywa finansowe – obligacje</b>	<b>30</b>
<b>5.3. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe;</b>	<b>31</b>
<b>5.4. Opis zmian organizacji grupy kapitałowej emitenta, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych – dodatkowo wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji;</b>	<b>31</b>
<b>5.5. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych;</b>	<b>32</b>

5.6. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, procentowego udziału tych akcji w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających oraz procentowego udziału tych akcji w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu, a także wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego;.....	32
5.7. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z tych osób;.....	33
5.8. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta; .....	33
5.9. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, zawierające w szczególności: .....	34
5.10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca, z określeniem: .....	35
5.11. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta; .....	35
5.12. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału; .....	35
5.13. W przypadku emitenta będącego alternatywną spółką inwestycyjną – także zestawienie lokat oraz zestawienie informacji dodatkowych o alternatywnej spółce inwestycyjnej, w zakresie odpowiadającym wymogom określonym w rozporządzeniu w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniu finansowym alternatywnych spółek inwestycyjnych, jeżeli nie zostały zamieszczone w kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym. ....	35
5.14. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne, określone zgodnie z MSR/MSSF, w zależności od tego, który podział segmentów jest podziałem podstawowym .....	36
6. Opis czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem stopnia narażenia .....	37
6.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	37
6.2. Zarządzanie ryzykiem kredytowym .....	37
6.3. Zarządzanie ryzykiem płynności .....	37
6.4. Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych .....	38
6.5. Zarządzanie ryzykiem cenowym .....	38
6.6. Wpływ pandemii koronawirusa SARS-Cov-2 na działalność Emitenta oraz sytuację polityczno – gospodarczą na Ukrainie .....	38

## INFORMACJA DODATKOWA DO RAPORTU KWARTALNEGO ZA III KWARTAŁ 2022 ROKU

Zgodnie z § 66 ust. 5 i 10 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 kwietnia 2018r ( Dz. U. z 2018r. poz. 757 kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, będące składnikiem raportu kwartalnego zawiera informację dodatkową, zawierającą informacje o zasadach przyjętych przy sporządzeniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości, oraz informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych.

### 1. Informacje ogólne

Spółka powstała pod firmą Beef - San Zakłady Mięsne Spółka Akcyjna na mocy aktu zawięzania spółki akcyjnej i uchwalenia statutu (Akt notarialny z dnia 07.12.1991r., Rep. A nr 1034/91) oraz rejestracji na mocy Postanowienia Sądu Rejonowego w Krośnie. Spółka została wpisana do rejestru handlowego w dniu 27 stycznia 1992 roku pod numerem RHB 331 (Postanowienie Sądu Rejonowego w Krośnie z dnia 27.01.1992r.). W dniu 6 grudnia 2001 roku nastąpiła rejestracja Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000069391 (Postanowienie Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 06.12.2001r.). Spółka została utworzona na czas nieoznaczony. W dniu 31 grudnia 2010 roku Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę nazwy Spółki na **PBS Finanse Spółka Akcyjna**, na skutek Uchwały nr 3 podjętej na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki w dniu 4 listopada 2010 roku (Akt notarialny z dnia 04.11.2010r., Rep. A nr 8472/2010).

Akcje Spółki zgodnie z uchwałą nr 110/2004 Zarządu GPW w Warszawie z dnia 30.04.2004r. są przedmiotem obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Zmiany kapitału zakładowego PBS Finanse S.A.:

- 21.07.2005 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału celowego w kwocie 3.570.000 zł zgodnie z uchwałą nr 5 WZA z dnia 17 czerwca 2005 roku.

- 25.10.2006 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w związku z objęciem przez akcjonariuszy serii E i F.

- 15.03.2011 roku nastąpiła rejestracja obniżenia kapitału zakładowego o kwotę 37.627.200 zł, zgodnie z uchwałą nr 4 WZA z dnia 04.11.2010r., z kwoty 52.260.000 zł do kwoty 14.632.800 zł poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji z kwoty 1,00 zł do kwoty 0,28 zł. Kapitał zakładowy Spółki wynosił 14.632.800 zł i dzielił się na 52.260.000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,28 zł każda.

- 02.11.2011 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 14.632.800 zł, zgodnie z Uchwałą nr 8 WZA z dnia 19 maja 2011r. - w związku z objęciem przez akcjonariuszy serii G. Po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego wynosił on 29.265. 600 zł i dzielił się na 104.520.000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,28 zł każda.

W dniu 27.01.2014r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie PBS Finanse S.A. podjęło uchwałę

dotyczącą podwyższenia wartości nominalnej każdej akcji Spółki z kwoty 0,28 złotych do kwoty 2,80 zł poprzez scalenie tak, że każde 10 akcji Spółki zostało wymienione na jedną akcję. W dniu 27.02.2014 roku nastąpiła wymiana 104.520.000 sztuk akcji Spółki o wartości nominalnej 0,28 zł na 10.452.000 sztuk akcji o wartości nominalnej 2,80 zł każda. Po procesie scalenia akcji Spółki kapitał nie uległ zmianie i wynosi 29.265.600 złotych i dzieli się na 10.452.000 akcji o wartości nominalnej 2,80 zł każda.

### 1.1 Ogólna charakterystyka Spółki

Nazwa:	<b>PBS Finanse S.A.</b>
Adres siedziby:	38-500 Sanok, ul. Mickiewicza 29
NIP:	6870005496 nadany przez Urząd Skarbowy w Sanoku
Regon:	370014314 nadany przez Urząd Statystyczny w Krośnie
Organ Rejestrowy:	Sąd Rejonowy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Rzeszowie
Data wpisu do rejestru:	06.12.2001r.
Numer w rejestrze:	0000069391
Kapitał zakładowy:	29.265.600,00 złotych i dzieli się na 10.452.000 sztuk akcji o wartości nominalnej 2,80 złotych każda
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Akt notarialny:	Spółka została utworzona aktem notarialnym z dnia 07.12.1991 roku – Repertorium A nr 1034/91.
Czas trwania:	nieoznaczony
Przedmiot działalności wg PKD:	4110 Z

Na podstawie umowy agencyjnej z dnia 24 stycznia 2011 roku Spółka pełniła rolę agenta Podkarpackiego Banku Spółdzielczego w Sanoku. W związku z tą umową, przedmiotem działalności Spółki było pozostałe pośrednictwo pieniężne – pośrednictwo finansowe w zakresie udzielania pożyczek, kredytów oraz leasingu, które stanowiło podstawową działalność operacyjną Spółki do 19 lutego 2020 roku.

W sierpniu 2020 r. nastąpiły istotne wydarzenia wpływające na działalność spółki. Przede wszystkim na mocy postanowienia z dnia 6 sierpnia 2020 r. (sygn. akt V GU 430/20) Sąd Rejonowy w Rzeszowie ogłosił upadłość Podkarpackiego Banku Spółdzielczego w Sanoku. Upadłość większościowego akcjonariusza spółki przekreśliła wszystkie dotychczasowe plany związane ze wznowieniem współpracy z tym podmiotem i wprowadziły konieczność poszukiwania nowych rozwiązań i poszerzenia przedmiotu działalności.

Głównym przedmiotem spółki jest przedsięwzięcie deweloperskie w zakresie budownictwa mieszkaniowego. W dniu 13 kwietnia 2021 roku została zakupiona nieruchomość gruntowa przez spółkę w miejscowości Częstochowa, przy ulicy Lubej 37, dla której zakończył się proces budowy domu w zabudowie bliźniaczej.

W dniu 06 października 2022 został podpisany akt notarialny na przedwstępną umowę sprzedaży na sprzedaż prawej części bliźniaka przy ul. Lubej 37 za cenę sprzedaży

890.000,00 złotych.

W dniu 26 października 2022 został podpisany akt notarialny na sprzedaż lewej części bliźniaka przy ul. Lubej 37 za cenę sprzedaży 929.000,00 złotych.

W dniu 14 marca 2022 roku została zawarta umowa notarialna na zakup nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr CZ1C/00005860/3, położonej przy ulicy Legnickiej w Częstochowie za cenę 1.510.610,00 złotych. Aktualnie Spółka oczekuje na wydanie przez Urząd Miasta Częstochowa warunków zabudowy dla części działki dotyczącej terenu inwestycji dla domków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, natomiast w dniu 29 września 2022 roku Spółka uzyskała od Urząd Miasta Częstochowa warunki zabudowy części terenu działki dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego.

Realizacja wszystkich inwestycji finansowana jest ze środków własnych.

## 1.2 Zarząd

W okresie sprawozdawczym nie było zmian w składzie Zarządu.

Zarząd Spółki PBS Finanse S.A. – stan na 30.09.2022r.

Imię i nazwisko	Funkcja
Rafał Witasik	Prezes Zarządu

Po dniu 30.09.2022r. do dnia publikacji niniejszego raportu 29.11.2022r. nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

## 1.3 Rada Nadzorcza

W okresie sprawozdawczym nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej.

Skład Rady Nadzorczej - stan na dzień 30.09.2022r.

Imię i nazwisko	Funkcja
Bartosz Klepacz	Członek Rady Nadzorczej
Aleksander Podgórski	Członek Rady Nadzorczej
Błażej Tobór	Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Margańska	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Mazur	Członek Rady Nadzorczej

Po dniu 30.09.2022r. do dnia publikacji niniejszego raportu 29.11.2022r. nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

## 1.4 Komitet Audytu

W okresie sprawozdawczym nie było zmian w składzie Komitetu Audytu. Skład Komitetu

Audytu – stan na 30.09.2022r.

Imię i nazwisko	Funkcja
Grzegorz Mazur	Przewodniczący Komitetu Audytu
Bartosz Klepacz	Członek Komitetu Audytu
Małgorzata Margańska	Członek Komitetu Audytu

Po dniu 30.09.2022r. do dnia publikacji niniejszego raportu 29.11.2022r. nie wystąpiły zmiany w składzie Komitetu Audytu.

Szczegółowe informacje o organach zarządczych i nadzorczych Spółki i ich kompetencjach zawarte są w Statucie Spółki oraz dokumencie Ład Korporacyjny.

## **2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu**

### **2.1 Oświadczenie o zgodności stosowania MSR/MSSF**

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki, a także jej wynik finansowy. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej/ Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSSF/MSR) oraz interpretacjami przyjętymi przez Komisję Europejską. Standardy, które weszły w życie 14 maja 2020 roku. Zmiany standardów lub ich interpretacji zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego, wraz z ich wpływem na sprawozdanie, zostały opisane w punkcie 3.27.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna Sprawozdawczość finansowa*.

### **2.2. Ciągłość stosowanych zasad**

Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2022r. do 30 września 2022r. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2021r. i 30 września 2021r. dla sprawozdania z sytuacji finansowej i dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz za okres od 1 stycznia 2021r. do 30 września 2021r. dla rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych.

### **2.3. Kontynuacja działalności**

Zgodnie ze sporządzonym sprawozdaniem finansowym za 2021 rok istniała konieczność, na podstawie przepisów art. 397 k.s.h. podjęcia uchwały o konieczności kontynuacji działalności. Uchwała dotycząca kontynuacji działalności została podjęta na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariusza 30 czerwca 2022 roku. Za tym faktem przemawiają posiadane środki pieniężne oraz inne aktywa finansowe Spółki. Pozwala to na wdrożenia zakładanego planu działalności operacyjnej.

Plan działalności operacyjnej związany jest z reorganizacją Spółki i polega na zmianie przedmiotu jej działalności. Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego raportu Spółka posiada znaczne środki pieniężne, które pozwalają na rozwój firmy bez konieczności poszukiwania finansowania zewnętrznego.

Przed wszystkim spółka realizuje inwestycje na rynku budownictwa mieszkaniowego. W zależności od wielkości danej inwestycji rozważane są różne warianty (przy założeniu



odpowiedniego zabezpieczenia inwestycji):

a) udział w finansowaniu inwestycji realizowanej w całości przez podmiot trzeci. W zależności od wielkości inwestycji oraz wysokości kapitału Spółki przeznaczonego na jej realizację zakłada się różny poziom zaangażowania w celu zagwarantowania odpowiedniego stopnia nadzoru nad przebiegiem inwestycji. Przy tym wariantcie proponuje się, aby inwestycja była realizowana na nieruchomości stanowiącej własność Spółki, tak aby zabezpieczyć prawo do nakładów inwestycyjnych oraz możliwość jej ewentualnego dokończenia we własnym zakresie,

b) udział w realizacji inwestycji w ramach konsorcjum stworzonym z innym podmiotem. Oba warianty (opisane w pkt. a i b) zakładane są przy realizacji dużych inwestycji.

c) realizacja inwestycji w całości przez Spółkę. Ten wariant zakładany jest przy realizacji małych inwestycji.

W każdej z opisanych wyżej koncepcji rozważa się jej finansowanie w całości ze środków Spółki bądź też tylko częściowe zaangażowanie kapitału własnego, zaś w pozostałym zakresie pozyskanie dodatkowego zewnętrznego finansowania (niskooprocentowany kredyt developerski). Pozwoliłoby to na zaangażowanie finansowe równoległe w dwa lub więcej projektów, w zależności od ich wielkości.

Na dzień 13 kwietnia 2021 roku spółka angażuje się w realizację inwestycji w wariantcie opisanym w punkcie c tj. w realizację inwestycji samodzielnie przez spółkę. Ponadto planowana jest sprzedaż z zyskiem jednej z zakupionych nieruchomości. Zarząd prowadzi intensywne poszukiwania kolejnych działek pod realizację inwestycji developerskich.

W dniu 31 marca 2021 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwały nr 3/2021 oraz 4/2021 zezwalające na zakup gruntu oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których będą realizowane planowane inwestycje.

Uwzględniając założenia planu operacyjnego oraz podjęte działania w roku 2022, zarówno sprawozdanie finansowe za 2021 rok, jak i niniejszy raport, zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności i braku przesłanek wskazujących na takie zagrożenie. Zarząd Spółki nie stwierdza, na dzień publikacji raportu, istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 najbliższych miesięcy.

### **3. Zasady wyceny aktywów i pasywów**

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe sporządzone jest przy zastosowaniu takich samych zasad rachunkowości oraz szacunków jak sprawozdanie finansowe za analogiczny okres poprzedniego roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Spółki. Dane w sprawozdaniach finansowych zostały wykazane w tysiącach złotych.

#### **3.1. Szacunki**

Przyjęto założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie

będących pod kontrolą Spółki. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

#### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nie uzasadnione.

#### Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółki kierują się profesjonalnym osądem.

#### Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

#### Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi w Polsce podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

#### Rezerwy

Rezerwy są tworzone wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli skutek zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny, kwota rezerwy odpowiada bieżącej wartości

nakładów, które będą niezbędne do wypełnienia tego obowiązku.

#### Kredyty

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień sprawozdawczy. W przypadku zobowiązań z tytułu leasingu rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych oraz domów ryzyko nieściągalnych należności nie występuje, gdyż ich sprzedaż dokonywana jest zaliczkowo.

### **3.2. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości**

Niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe sporządzone jest przy zastosowaniu takich samych zasad rachunkowości oraz szacunków jak ostatnie roczne sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie finansowe za analogiczny okres poprzedniego roku.

### **3.3. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży**

Aktywa trwałe (lub składniki grupy przeznaczonej do zbycia) są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży jeśli ich wartość księgowa zostanie odzyskana w drodze transakcji sprzedaży, która jest wysoce prawdopodobna, są one dostępne do natychmiastowej sprzedaży, a Zarząd zobowiązuje się do wypełnienia planu sprzedaży składnika aktywów (grupy do zbycia). Aktywa trwałe lub składniki grupy przeznaczonej do zbycia są ujmowane w kwocie niższej z ich wartości księgowej i wartości godziwej, pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży, jeśli ich wartość księgowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży.

### **3.4. Rzeczowe aktywa trwałe**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub wiarygodnie oszacowanego kosztu wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku (tj. kwotę należną sprzedającemu, pomniejszoną o podlegające odliczeniu podatki: od towarów i usług oraz akcyzowy), obciążenia o charakterze publicznoprawnym (w przypadku importu) oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski korygują cenę nabycia składnika aktywów.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych lub środków trwałych w budowie obejmuje całkowite koszty poniesione przez podmiot w okresie budowy, montażu, przystosowania i modernizacji do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia sprawozdawczego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania), w tym VAT niepodlegający odliczeniu oraz akcyza. Koszt budowy obejmuje też, w przypadkach, gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składnika rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego miejsca, w którym ten składnik

jest zlokalizowany.

W odniesieniu do kosztów finansowania zewnętrznego dotyczących dostosowywanych składników aktywów, Spółka aktywuje koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, traktując je jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

Zgodnie z MSSF 1 Spółka może dokonać na dzień pierwszego zastosowania MSSF wyceny środków trwałych, wartości niematerialnych oraz nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej i uznać ich wartość godziwą za zakładany koszt na tę datę.

Na dzień bilansowy tj. 31.12.2021r. Spółka dokonała przeglądu wartości bilansowych posiadanego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych w celu stwierdzenia, czy nie występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Przeprowadzona analiza nie wykazała istnienia przesłanek utraty wartości.

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, o wartości początkowej powyżej 10.000,00 zł, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Spółka zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

Budynki i lokale	40 lat
Maszyny i urządzenia	3-14 lat
Środki transportu	3-5 lat
Inne środki trwałe	5-10 lat

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych jest przez Spółkę corocznie weryfikowana.

### 3.5. Leasing

Od dnia 1 stycznia 2019 roku, Spółka, jako leasingobiorca, ujmuje zidentyfikowane umowy zgodnie z modelem, w ramach którego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej ujmuje się w aktywach składniki prawa do użytkowania leasingowanego aktywa w korespondencji ze zobowiązaniem wynikającym z umów leasingu.

Spółka stosuje dwa zwolnienia przewidziane przez standard dotyczący leasingów oraz ujęcia w ciężar kosztów następujących rodzajów umów:

- wszystkich umów, których okres leasingu jest mniejszy niż 12 miesięcy;
- umów, w odniesieniu do których bazy składnik aktywów ma nieistotną wartość.

Ponadto z uwagi na krótki okres wypowiedzenia nie aktywowano umów wynajmu lokali.

Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar

rachunku zysków i strat.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu. W przypadku założonego wykupu przedmiotu leasingu amortyzacja dokonuje się w szacowanym okresie użytkowania.

### **3.6. Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

### **3.7. Wartości niematerialne**

Spółka jako wartość niematerialną ujmuje składnik aktywów jeśli:

- jest możliwość zidentyfikowania konkretnego składnika wartości niematerialnych,
- pozostaje on pod kontrolą Spółki w wyniku zdarzeń zaistniałych w przeszłości,
- z którego, według przewidywań, Spółka osiągnie w przyszłości korzyści ekonomiczne,
- można wiarygodnie ustalić cenę nabycia lub koszt wytworzenia.

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową, biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania podlegają corocznie testom na utratę wartości. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- licencje na programy komputerowe – 2 lata
- kapitalizowane koszty rozwojowe – 5 lat
- pozostałe wartości niematerialne i prawne – 5 lat

Spółka ujmuje wartości niematerialne nabyte przez Spółkę w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Nie ujmuje się jako składnika wartości niematerialnych znaków firmy i innych o podobnej istocie wytworzonych przez jednostkę gospodarczą we własnym zakresie.

### **3.8. Nieruchomości**

Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomości posiadane w celu uzyskiwania przychodów z tytułu najmu, z tytułu wzrostu ich wartości lub do obydwu celów. Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty, które przeznaczone są do sprzedaży oraz budynki i lokale, które przeznaczone są pod wynajem. Grunty oraz budynki wykorzystywane pod wynajem nie podlegają amortyzacji bilansowej.

Spółka przyjęła model wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej po początkowym ujęciu.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzania transakcji. Po początkowym ujęciu na każdy dzień bilansowy Spółka wycenia je według wartości godziwej. Wartość godziwa jest ustalana na koniec każdego roku obrotowego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Wszelkie przychody i koszty związane z aktualizacją wartości tych inwestycji

prezentowane są w kosztach bądź przychodach finansowych w okresie w którym nastąpiła zmiana.

### **3.9. Odzyskiwalna wartość aktywów długoterminowych**

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki Spółka dokonuje formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

### **3.10. Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe ujmowane zgodnie ze standardem MSSF 9 „Instrumenty finansowe” są klasyfikowane do dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w terminie późniejszym w zamortyzowanym koszcie;
- aktywa finansowe wyceniane w terminie późniejszym w wartości godziwej .

Do aktywów finansowych wycenianych w terminie późniejszym w zamortyzowanym koszcie są klasyfikowane wszystkie te aktywa finansowe, dla których celem jednostki jest utrzymywanie tych aktywów finansowych dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych oraz postanowienia umowne powodują w określonych terminach przepływy pieniężne, które są wyłącznie spłatami kapitału i odsetek od tej kwoty, które Spółka zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Zyski lub straty z tych instrumentów jednostka prezentuje w przychodach i kosztach finansowych.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Wszystkie inne klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej. Są to instrumenty finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny i są klasyfikowane jako instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy , uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy. Zmiany tych instrumentów finansowych uwzględniane są w przychodach lub kosztach finansowych.

Pożyczki i należności ujmowane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są do aktywów obrotowych, jeżeli Zarząd ma zamiar zrealizować je w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji.

W momencie początkowego ujęcia są one wyceniane po cenie nabycia, czyli w wartości godziwej obejmującej koszty transakcji.

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Instrument finansowy zostaje usunięty z bilansu, gdy Spółka traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy, zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

Na moment początkowego ujęcia aktywa odpis ujmuje się w wysokości oczekiwanych strat w okresie 12 miesięcy (za wyjątkiem należności opisanych poniżej). Na każdy dzień sprawozdawczy Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia, jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia. Celem wymogów w zakresie utraty wartości jest ujęcie oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia wszystkich instrumentów finansowych, w odniesieniu do których odnotowano znaczny wzrost ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia - niezależnie od tego, czy oceniane one były indywidualnie czy zbiorowo - biorąc pod uwagę wszystkie racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, włączając w to dane dotyczące przyszłości.

### **3.11. Zapasy**

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub według kosztu wytworzenia nie wyżej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami wykończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Cenę nabycia lub koszt wytworzenia ustala się z zastosowaniem metody szczegółowej identyfikacji poszczególnych cen nabycia lub kosztów wytworzenia. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem. W przypadkach finansowania zewnętrznego powiązanego z konkretną inwestycją Spółka zalicza koszty finansowania zewnętrznego do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają odpowiednią część stałych pośrednich kosztów produkcji, wliczoną przy założeniu normalnego wykorzystania zdolności produkcyjnych.

W momencie sprzedaży zapasów wartość bilansową tych zapasów ujmuje się jako koszt okresu, w którym ujmowane są odnośne przychody. Kwotę wszelkich odpisów wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania oraz wszystkie straty w zapasach ujmuje się jako koszt okresu, w którym odpis lub strata miały miejsce. Odwrócenie odpisu wartości zapasów, wynikające ze zwiększenia ich wartości netto możliwej do uzyskania, ujmuje się jako zmniejszenie kwoty zapasów ujętych jako koszt okresu, w którym odwrócenie odpisu wartości miało miejsce.

### 3.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług, których termin zapadalności w przypadku należności znaczących wynosi zazwyczaj od 14 (należności krajowe) do 30 (należności zagraniczne) dni są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego na nieściągalne należności. Odpis aktualizujący na należności wątpliwe oszacowywana jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

Oczekiwane straty kredytowe aktualizujące wartość należności w postaci odpisów są szacowane według poniższych zasad:

- 1) dla należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – odpis do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym;
- 2) dla należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeśli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – odpis w pełnej wysokości należności;
- 3) dla należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem;
- 4) dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;
- 5) dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny kierownika jednostki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty, tj. obiektywnej, ważonej prawdopodobieństwem kwoty wynikającej z oceny zakresu możliwych wartości, uwzględniającej wartość pieniądza w czasie;
- 6) ze względu na zasadę ostrożności naliczone odsetki z tytułu zwłoki w regulowaniu należności przez odbiorców są obejmowane odpisem aktualizującym w wysokości 100% kwoty naliczonej od razu w momencie naliczenia i ujęcia w księgach rachunkowych odsetek (odpis ujmowany jest w ciężar kosztów finansowych);
- 7) do oszacowania oczekiwanych strat kredytowych stosuje się także macierz odpisów (opracowaną na podstawie zdarzeń przeszłych występujących w jednostce) na należności przeterminowane:
  - powyżej roku – 100% kwoty należności,
  - powyżej pół roku do roku – 50% kwoty należności,
  - powyżej 3 miesięcy do pół roku – 30% kwoty należności.

Odpisy aktualizujące należności, zależnie od rodzaju danej należności, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne



oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako pozostałe przychody operacyjne.

### **3.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie i krótkoterminowe depozyty bankowe o okresie wymagalności nieprzekraczającym 6 miesięcy. Kredyty w rachunku bieżącym, które są płatne na żądanie i stanowią integralną część zarządzania środkami pieniężnymi Spółki są ujęte jako składnik środków pieniężnych i ich ekwiwalentów dla celów sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Spółka ustala odpis na środki pieniężne wg modelu strat oczekiwanych, indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji kredytowej na podstawie zewnętrznych ratingów.

### **3.14. Rozliczenia międzyokresowe**

Koszty podlegające aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą. Koszty z tytułu doprowadzenia do umów sprzedaży mieszkań rozliczane są w momencie osiągnięcia przychodów ze sprzedaży mieszkań.

### **3.15. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, zatrzymane kaucje gwarancyjne i papiery dłużne**

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość godziwa zobowiązań jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązań w związku z upływem czasu jest ujmowane jako pozostałe przychody operacyjne. Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku naliczania odpisu.

### **3.16. Rezerwy**

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz

można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowania zewnętrznego.

### **3.17. Kapitały**

#### **Kapitał akcyjny**

Kapitał podstawowy wykazuje się w wartości nominalnej akcji wyemitowanych zgodnie ze statutem i zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym.

#### **Pozostałe kapitały**

Na pozostałe kapitały składają się kapitał zapasowy i kapitał rezerwowy, akcje własne, obligacje zamienne na akcje oraz inne dopłaty od właścicieli. Kapitał zapasowy tworzy się z odpisów z zysku netto zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych. Kapitał rezerwowy tworzy się z zysku netto na wypłatę dywidendy.

### **3.18. Odprawy emerytalne oraz Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych**

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz wynagrodzenia pracownika.

Spółka rozpoznaje rezerwy na odprawy emerytalne i inne świadczenia pracownicze na podstawie wyceny aktuarialnej przeprowadzonej na dzień sprawozdawczy. Wycenę przeprowadza niezależny aktuariusz. Podstawa kalkulacji rezerw na świadczenia pracownicze jest określona przez wewnętrzne regulacje Spółki oraz inne obowiązujące przepisy prawne.

Wartość rezerw na świadczenia pracownicze określa się przy wykorzystaniu technik aktuarialnych i wymogów określonych w MSSF UE, a w szczególności w MSR 19 'Świadczenia pracownicze'. Rezerwy wycenia się na poziomie wartości bieżącej przyszłych zobowiązań Spółki z tytułu świadczeń pracowniczych. Rezerwy kalkuluje się przy wykorzystaniu metody prognozowanych uprawnień jednostkowych, osobno dla każdego pracownika.

Podstawą kalkulacji rezerw przypadających na poszczególnych pracowników jest prognozowana wartość świadczenia, które Spółka jest zobligowana wypłacić na mocy regulacji wyszczególnionych powyżej. Wartość świadczenia prognozuje się do momentu nabycia świadczenia przez pracownika. Zobowiązanie z tytułu świadczeń pracowniczych określa się na podstawie przewidywanego wzrostu wartości świadczenia oraz

proporcjonalnie do przewidywanego okresu świadczenia pracy przez danego pracownika. Oszacowana wartość jest następnie dyskontowana na dzień sprawozdawczy.

W dniu 30.10.2017r. został wypowiedziany, obowiązujący w Spółce - Układ Zbiorowy Pracy. Do końca 2018 roku nie został opracowany i zatwierdzony nowy Regulamin, w związku z tym naliczono odpis na ZFŚS za okres od stycznia do grudnia 2018r.

W 2019 oraz 2020 roku, zgodnie z Decyzją Prezesa Zarządu, działając na podstawie art.3 ust. 3-3a ustawy z dnia 4 marca 1994r. o ZFŚS (Dz.U. z 2019r. poz. 1352 z późniejszymi zmianami) nie był dokonywany odpis na ZFŚS.

Na dzień 30 września 2022 roku Spółka zatrudnia poniżej 50 osób, nie będą zatem dokonywane odpisy na ZFŚS.

### **3.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług**

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe ujmuje się początkowo według wartości godziwej pomniejszone koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do powstania tych zobowiązań, a następnie wycenia się według zamortyzowanego kosztu. Zobowiązania bieżące nie są dyskontowane (ze względu na termin płatności zobowiązań spółek wynoszący do 90 dni uznano, że dyskontowanie nie przekracza progu istotności).

### **3.20. Pozostałe zobowiązania**

Pozostałe zobowiązania wykazywane są w bilansie w wartości nominalnej (ze względu na termin płatności zobowiązań wynoszący do 90 dni uznano, że dyskontowanie nie przekracza progu istotności).

### **3.21. Przychody**

Przychody obejmują wartość godziwą zapłaty otrzymanej lub należnej z tytułu sprzedaży towarów i usług w ramach zwykłej działalności Spółki. Przychody są prezentowane netto bez podatku od towarów i usług, po uwzględnieniu zwrotów, rabatów i opustów.

Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych oraz usług ujmuje się, jeżeli spełnione zostały następujące warunki:

- a) strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- b) Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- c) Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- d) umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Spółki); oraz
- e) jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi. Oceniając, czy otrzymanie kwoty wynagrodzenia jest prawdopodobne, jednostka uwzględnia jedynie zdolność i zamiar zapłaty kwoty wynagrodzenia przez klienta w odpowiednim terminie. Kwota wynagrodzenia, które będzie przysługiwało Spółce, może być niższa niż cena określona w umowie, jeśli wynagrodzenie jest zmienne, ponieważ Spółka może zaoferować klientowi ulgę cenową.

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

Zobowiązania do wykonania świadczenia uznaje się w momencie spełnienia następujących warunków:

- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Wpłaty otrzymane od klientów wynikają z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych do momentu spełnienia zobowiązania na wykonania świadczenia, które są prezentowane w pozycji „Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów przyszłych okresów”.

Koszty związane z lokalami, które już zostały sprzedane i których poniesienie jest wymagane w okresach następujących po momencie rozpoznawania sprzedaży (w tym koszty usunięcia usterek i koszty wykończenia powierzchni wspólnych), są szacowane i ujmowane w wyniku (zysku lub straty okresu) w okresie, w którym wystąpiły.

#### **Wymogi identyfikacji umowy z klientem**

Umowa z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria: strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków; Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

#### **Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia**

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

#### **Ustalenie ceny transakcyjnej**

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

#### **Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia**

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

### **Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia**

Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi (klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów). Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia.

Spółka prowadzi działalność w branży deweloperskiej i działa jako zleceniodawca. Przyjęty przez Spółkę model biznesowy opiera się na sprzedaży Klientom skończonej już inwestycji (zabudowana nieruchomość).

#### **3.21.1 Sprzedaż towarów i produktów**

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

Zobowiązania do wykonania świadczenia uznaje się w momencie spełnienia następujących warunków:

- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Wpłaty otrzymane od klientów wynikają z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych do momentu spełnienia zobowiązania na wykonania świadczenia, które są prezentowane w pozycji „Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychodów przyszłych okresów”. Koszty związane z lokalami, które już zostały sprzedane i których poniesienie jest wymagane w okresach następujących po momencie rozpoznawania sprzedaży (w tym koszty usunięcia usterek i koszty wykończenia powierzchni wspólnych), są szacowane i ujmowane w wyniku (zysku lub straty okresu) w okresie, w którym wystąpiły.

#### **3.22. Odsetki**

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

#### **3.23. Dywidendy**

Dywidendy ujmuje się jako zobowiązanie w okresie, w którym zostały uchwalone.

#### **3.24. Podatek dochodowy bieżący i odroczony**

Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w wyniku finansowym, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami ujętymi w innych całkowitych dochodach lub kapitale. Wówczas

ujmuje się je odpowiednio w innych całkowitych dochodach lub w kapitale.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością szacowaną dla celów podatkowych.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty.

Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień sprawozdawczy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację aktywów z tytułu podatku odroczonego. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W rocznym sprawozdaniu finansowym spółka prezentuje aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego per saldem po wzajemnym potrąceniu.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania.

### **3.25. Zysk netto na akcję**

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczany poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji, w danym okresie sprawozdawczym. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w kapitale podstawowym jednostki.

### **3.26. Połączenia jednostek**

Połączenia jednostek rozlicza się metodą nabycia. Jednostka przejmująca nabywa aktywa netto oraz ujmuje przejęte aktywa i wzięte na siebie zobowiązania i zobowiązania warunkowe.

### **3.27. Zmiany standardów lub ich interpretacji**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku z wyjątkiem opisanych poniżej

zmian wynikających z wejścia w życie nowych standardów, interpretacji oraz zmian standardów.

- Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:
  - MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
  - o MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
  - o MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
  - o MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.
- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż.
- Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.
- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37.

Wdrożenie wyżej wymienionych standardów oraz zmiany do istniejących standardów nie miało wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.

#### **4. Dodatkowe informacje do raportu kwartalnego (§ 66 ust.5 pkt.1-20; § 66 ust.10)**

##### **4.1. Kwota i rodzaj pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość.**

W PSB Finanse S.A. nie wystąpiły zdarzenia nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość.

##### **4.2. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.**

W okresie sprawozdawczym w Spółce występowała tylko działalność ciągła, sezonowość i cykliczność nie miały żadnego wpływu na działalność Spółki.

#### 4.3. Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu.

W okresie sprawozdawczym nie utworzono odpisów aktualizacyjnych wartości zapasów oraz nie odwracano odpisów z tego tytułu.

#### 4.4. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów.

W okresie sprawozdawczym nie utworzono odpisów aktualizujących oraz nie rozwiązywano odpisów aktualizujących wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz innych aktywów.

#### 4.5. Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw.

W okresie sprawozdawczym nie tworzących nowych rezerw i nie zwiększanych utworzonych wcześniej.

#### 4.6. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Ruchy w obrębie podatku odroczonego w podziale na główne tytuły prezentowały się w okresie sprawozdawczym następująco:

Aktywa z tytułu podatku odroczonego -30.09.2022r.

WYSZCZEGÓLNIENIE w tys. zł	Stan na 31.12.2021	Podwyższenie wyniku w ciągu okresu	Podwyższenie kapitału w ciągu okresu	Stan na 30.09.2022
Odprawy emerytalne	-	-	-	-
Urlopy	3	-	-	3
Pozostałe rezerwy	180	-	-	180
Ujemna wycena bilansowa instrumentów finansowych	-	-	-	-
Składki ZUS, wynagrodzenia	5	-	-	5
Straty podatkowe	855	49	-	904
Pozostałe	7	4	-	11
<b>Razem</b>	<b>1 050</b>	<b>53</b>		<b>1 103</b>
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>-558</b>	<b>-60</b>		<b>-618</b>
<b>Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>492</b>	<b>-7</b>		<b>485</b>



## Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – 30.09.2022r.

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b> w tys. zł	<b>Stan na</b> <b>31.12.2021</b>	<b>Obciążenie</b> <b>wyniku w</b> <b>ciągu okresu</b>	<b>Obciążenie</b> <b>kapitału</b> <b>w ciągu okresu</b>	<b>Stan na</b> <b>30.09.2022</b>
Nota wystawiona na PBS Bank	178	-	-	178
Odsetki od kredytów i pożyczek	-	-	-	-
Dodatnia wycena bilansowa instrumentów finansowych	-	-	-	-
Leasing	-	-	-	-
Wycena akcji	100	-7	-	93
Różnice przejściowe na majątku trwałym	214	-	-	214
Pozostałe	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>492</b>	<b>-7</b>		<b>485</b>

## Aktywa z tytułu podatku odroczonego -30.09.2021r.

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b> w tys. zł	<b>Stan na</b> <b>31.12.2020</b>	<b>Podwyższenie</b> <b>wyniku w ciągu</b> <b>okresu</b>	<b>Podwyższenie</b> <b>kapitału w ciągu</b> <b>okresu</b>	<b>Stan na</b> <b>30.09.2021</b>
Odprawy emerytalne	1	-1	-	-
Urlopy	4	-	-	4
Pozostałe rezerwy	180	-	-	180
Ujemna wycena bilansowa instrumentów finansowych	140	-135	-	5
Składki ZUS, wynagrodzenia	14	-9	-	5
Straty podatkowe	688	145	-	833
Pozostałe	6	-1	-	5
<b>Razem</b>	<b>1 033</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>1 031</b>
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>-605</b>	<b>177</b>	<b>-</b>	<b>-428</b>
<b>Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>428</b>	<b>176</b>	<b>-</b>	<b>604</b>

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – 30.09.2021r.

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b> w tys. zł	<b>Stan na</b> <b>31.12.2020</b>	<b>Obciążenie</b> <b>wyniku w</b> <b>ciągu okresu</b>	<b>Obciążenie</b> <b>kapitału</b> <b>w ciągu</b> <b>okresu</b>	<b>Stan na</b> <b>30.09.2021</b>
Nota wystawiona na PBS Bank	178	-	-	178
Odsetki od kredytów i pożyczek	14	-9	-	5
Dodatnia wycena bilansowa instrumentów finansowych	10	-10	-	-
Leasing	-	-	-	0
Wycena akcji	-	109	-	109
Różnice przejściowe na majątku trwałym	200	-2	-	198
Pozostałe	25	-25	-	0
<b>Razem</b>	<b>427</b>	<b>63</b>		<b>490</b>

#### **4.7. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.**

W okresie sprawozdawczym nie przeprowadzono transakcji nabycia i sprzedaży, które w sposób istotny miałyby wpływ na działalność PBS Finanse S.A.

#### **4.8. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.**

W okresie sprawozdawczym nie zaciągnięto istotnych zobowiązań z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

#### **4.9. Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych.**

W okresie sprawozdawczym nie dokonywano istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

#### **4.10. Wskazanie korekt błędów poprzednich okresów.**

W okresie sprawozdawczym w PBS Finanse S.A. nie stwierdzono błędów poprzednich okresów.

#### **4.11. Informacje o zmianach sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w**

**wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).**

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiła zmiana sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

**4.12. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego.**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

**4.13. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje o poszczególnych transakcjach są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, zawierające w szczególności:**

- a) informację o podmiocie, z którym została zawarta transakcja,
- b) informację o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji,
- c) informację o przedmiocie transakcji,
- d) istotne warunki transakcji, z uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego rodzaju umów,
- e) inne informacje o tych transakcjach, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta,
- f) wszelkie zmiany transakcji z podmiotami powiązanymi, opisane w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta;

Na dzień 30.09.2022 r. Spółka nie posiada jednostek zależnych.

**4.14. W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej – informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia.**

W okresie sprawozdawczym nie zmieniano sposobu wyceny instrumentów finansowych.

**4.15. Informację dotyczącą zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.**

W okresie sprawozdawczym nie dokonano zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.

**4.16. Informację dotyczącą emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.**

W III kwartale 2022r. nie miała miejsca emisja, wykup i spłata nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

**4.17. Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.**

Emitent dotychczas nie dokonywał wypłat dywidendy.

**4.18. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, które mogą w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta.**

Po dniu, na który sporządzono niniejszy raport nie wystąpiły znaczące zdarzenia mogące wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta.

**4.19. Informację dotyczącą zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.**

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego w spółkach Grupy Emitenta nie ustanowiono dodatkowych zabezpieczeń warunkowych zobowiązań lub aktywów warunkowych.

**4.20. Inne informacje, które mogą w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta.**

W III kwartale 2022 r. nie wystąpiły inne czynniki niż wyżej wymienione i Zarządowi PBS Finanse S.A. nie są znane żadne inne informacje, które byłyby istotne dla oceny sytuacji kadrowej, finansowej, majątkowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez PBS Finanse S.A.

**5. Dodatkowe dane do raportu zgodnie z § 66 ust.8 pkt 1-13, ust.11**

**5.1. Wybrane dane finansowe, także przeliczone na euro, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego przedstawiające dane narastająco za wszystkie pełne kwartały danego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego**

Dane liczbowe wykazane w raporcie sporządzone zostały w sposób zapewniający porównywalność z danymi przedstawionymi dla analogicznego okresu roku poprzedniego. Przy przeliczeniu danych finansowych na EURO kierowano się następującymi zasadami:

- dla pozycji bilansowych średni kurs NBP obowiązujący:
  - na 30.09.2022r.: **4,8698 zł**
  - na 30.09.2021r.: **4,6329 zł**
- dla pozycji rachunku zysków i strat średnia arytmetyczna średnich kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego:
  - za III kwartał 2022r.: **4,6874 zł**
  - za III kwartał 2021r.: **4,5585 zł**

WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTKOWE	w tys. zł		w tys. euro	
	Kwartały od 01.01.2022 do 30.09.2022	Kwartały od 01.01.2021 do 30.09.2021	Kwartały od 01.01.2022 do 30.09.2022	Kwartały od 01.01.2021 do 30.09.2021
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	206	204	44	45
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-422	-793	-90	-175
Zysk (strata) brutto	-591	-175	-126	-38
Zysk (strata) netto	-591	-175	-126	-38
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 833	-1 901	-604	-417
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	762	0	167
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-31	-17	-7	-4
Przepływy pieniężne netto, razem	-2 864	-1 156	-611	-254
Aktywa, razem	10 263	10 598	2 107	2 288
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 934	1 638	397	353
Zobowiązania długoterminowe	15	15	3	3
Zobowiązania krótkoterminowe	606	316	124	68
Kapitał własny	8 329	8 961	1 710	1 934
Kapitał zakładowy	29 266	29 266	6 010	6 317
Liczba akcji (w szt.)	10 452 000	10 452 000	10 452 000	10 452 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	-0,06	-0,02	-0,01	0,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/ EUR)	0,80	0,86	0,16	0,19

## 5.2. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta;

W III kwartale 2022 r. Spółka w znacznym stopniu angażuje się w rozpoczęte prace w branży deweloperskiej oraz intensyfikowała swoje działania ukierunkowane na sprzedaż budowanych nieruchomości.

### 5.2.1. Pozostała działalność

Przychody z tytułu prowadzonej działalności polegającej na najmie lokalu na dzień 30.09.2022 roku stanowią 100% przychodów sprzedaży ogółem.

Wyszczególnienie	Wartość przychodów w tys. zł	Udział w przychodach ze sprzedaży ogółem %
III kwartał 2022r.	206	100%
III kwartał 2021r.	204	100%

### 5.2.2. Inwestycje krótkoterminowe – akcje

Zgodnie z przyjętą metodą wyceny posiadanych akcji spółek notowanych na GPW w Warszawie do wartości godziwej przez wynik finansowy - na dzień 30.09.2022 roku odnotowano wartość tych aktywów w wysokości 1 379 tys. zł. Zestawienie posiadanych akcji wraz z ich wyceną na 30.09.2022r. oraz 31.12.2021r. i 30.09.2021r. przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Ilość udziałów			% udziałów			Wartość w tys. zł		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
P.A. Nova S.A.	116 143	116 773	116 773	1,15	1,16	1,16	1 370	1 746	1 787
Z.M. Mysław S.A.	66 985	66 985	66 985	0,64	0,64	0,64	-	-	-
PZU S.A.	400	400	400	-	-	-	9	14	14
<b>Razem</b>	<b>184 158</b>	<b>184 158</b>	<b>184 158</b>	-	-	-	<b>1 379</b>	<b>1 760</b>	<b>1 801</b>

W dniu 22 września 2022 roku zostały sprzedane akcje P.A. Nova S.A. w ilości sztuk 630 za kwotę 12,00 zł za akcję.

### 5.2.3 Aktywa finansowe – obligacje

Zestawienie posiadanych obligacji oraz ich wycenę przedstawia poniższa tabela.

Zgodnie z przyjętą przez Spółkę wyceną inwestycji finansowych (zgodnie z MSSF 9) według zamortyzowanego kosztu, wartość ich na dzień 30.09.2022 roku wynosi 1 000 tys. zł.

Wyszczególnienie	Wartość w tys. zł	Wartość w tys. zł	Wartość w tys. zł
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
PCC Rokita	10	10	10
Krakowski Bank Spółdzielczy SBK	383	362	364
mBank S.A.	607	566	570
<b>Razem wartość brutto</b>	<b>1 000</b>	<b>938</b>	<b>944</b>

### 5.2.5. Wyniki PBS Finanse S.A. w III kwartale 2022 roku w porównaniu z III kwartałem 2021 roku

WYSZCZEGÓLNIENIE	III kwartał 2022 w tys. zł	III kwartał 2021 w tys. zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w tym:	206	204
Sprzedaż produktów i usług	206	204
Sprzedaż towarów i materiałów	-	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów, materiałów	-	41
Zysk/ Strata brutto na sprzedaży	206	163
Zysk/ Strata ze sprzedaży	-438	-793
Zysk/ Strata z działalności operacyjnej	-422	-793
Zysk/ Strata z działalności gospodarczej	-591	-175
Zysk/ Strata brutto	-591	-175
Zysk/ Strata netto	-591	-175
Amortyzacja	6	37
EBITDA	-438	-793
Rentowność netto	-286,89%	-85,81%
Rentowność EBITDA	-212,62%	-388,55%

### 5.3. Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe;

Główne czynniki mające wpływ na osiągnięty w III kwartale 2022r. wynik finansowy:

- osiągnięcie przychodów jedynie z najmu
- wycena posiadanych przez spółkę papierów wartościowych;
- ograniczenie kosztów na działalności operacyjnej;

### 5.4. Opis zmian organizacji grupy kapitałowej emitenta, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych – dodatkowo wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji;

Na dzień 30.09.2022 r. Spółka nie posiada jednostek zależnych.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w strukturze grupy kapitałowej, nie wystąpiło również połączenie, przejęcie lub sprzedaż jednostek gospodarczych.

Do dnia opublikowania raportu nie wystąpiły dalsze zmiany w strukturze grupy kapitałowej.

**5.5. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych;**

Spółka nie publikowała wcześniej prognoz wyników na rok bieżący.

**5.6. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, procentowego udziału tych akcji w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających oraz procentowego udziału tych akcji w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu, a także wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego;**

Na dzień 30.09.2022 roku akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% ogólnej liczby głosów według wiedzy Zarządu Spółki jest:

Lp.	Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
1	Podkarpacki Bank Spółdzielczy w Sanoku w upadłości	6 840 465	65,45	6 840 465	65,45

Zarząd nie posiada informacji o transakcjach w wyniku, których nastąpiły zmiany w proporcjach posiadanych akcji.

Na dzień publikacji raportu 29.11.2022r. lista akcjonariuszy posiadających minimum 5% w ogólnej liczbie głosów na WZA przedstawia się następująco:



Lp.	Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział głosów na WZA (%)
1	Podkarpacki Bank Spółdzielczy w upadłości	6 840 465	65,45	6 840 465	65,45

Spółka nie posiada informacji o innych, niż wymienieni, akcjonariuszach posiadających powyżej 5% udziałów w kapitale oraz w ogólnej liczbie głosów.

**5.7. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, odrębnie dla każdej z tych osób;**

Osoby wchodzące w skład Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 30.09.2022 r. nie posiadały żadnych akcji i udziałów Emitenta.

Na dzień publikacji raportu 29.11.2022r. stan posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące nie uległ zmianom.

**5.8. Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności emitenta lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta;**

Na dzień 30.09.2022r. oraz do dnia publikacji raportu 29.11.2022r. Spółka pozostaje stroną w następujących sprawach sądowych:

Spółka jest stroną istotnych postępowań sądowych oraz egzekucyjnych:

Toczą się następujące istotne postępowania sądowe oraz egzekucyjne:

a) Sprawa z powództwa MGW Doradca Restrukturyzacyjny Sp. z o.o. przeciwko PBS Finanse S.A. o zapłatę kwoty 15.067,78 zł. Sprawa rozpoznawana jest przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie pod sygn. akt XVI GNc 5059/21. W dniu 20 września 2021 roku został wydany nakaz zapłaty w którym sąd nakazał zapłatę należności głównej wraz z odsetkami i kosztami procesu albo wniesienie sprzeciwu. Tego samego dnia zostało wydane postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia do sumy 18 177 zł. W dniu 21 października 2021 roku został wniesiony sprzeciw co do całości nakazu zapłaty wraz z wnioskiem o uchylenie zabezpieczenia. W uzasadnieniu sprzeciwu podniesiono, że powód w sposób nienależyty wykonał umowę.

b) Sprawa egzekucyjna z wniosku Banku Nowego BFG S.A. przeciwko PBS Finanse S.A. prowadzona przez Agnieszkę Bandosz Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w

Przemysłu pod sygn. akt KM 97/21. Kwota główna w wysokości 858 439,28 zł, powiększona o odsetki, koszty procesu, opłatę egzekucyjną i wydatki gotówkowe. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Sanoku I Wydział Cywilny z dnia 17 grudnia 2020 roku o nadaniu klauzuli wykonalności odpowiedzialność PBS Finanse S.A. ograniczona jest wyłącznie do prawa wieczystego użytkowania nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Przemysłu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PR1P/00044938/4.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest obecnie wykorzystywana przez spółkę.

Na nieruchomości ustanowiona była hipoteka na zabezpieczenie spłaty kredytu obrotowego w rachunku kredytowym udzielonego spółce "Duet" sp. z o.o. z siedzibą w Sanoku. W związku z ogłoszeniem upadłości wspomnianej spółki oraz niedokonaniem spłaty kredytu postępowanie egzekucyjne zostało skierowane w stosunku do wspomnianej nieruchomości. W dniu 19 lutego 2021 roku spółka złożyła skargę na orzeczenie referendarza sądowego w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności wraz z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia oraz skargę na czynności Komornika Sądowego. W obu środkach zaskarżenia podniesiono, że zgodnie z wpisem w księdze wieczystej hipoteka jest ustanowiona na rzecz Podkarpackiego Banku Spółdzielczego w Sanoku, który udzielił kredytu, a jednocześnie brak jest wzmianki o przejściu zabezpieczenia na Bank Nowy BFG S.A.

Postanowieniem z dnia 15 marca 2021 roku oddalona została skarga na czynności Komornika, zaś postanowieniem z dnia 6 lipca 2021 roku utrzymano w mocy zaskarżony wpis w księdze wieczystej. Należy zaznaczyć, że czynności egzekucyjne są ograniczone jedynie do wspomnianej nieruchomości, nie zaś pozostałych składników majątku spółki.

**5.9. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, zawierające w szczególności:**

- a) informację o podmiocie, z którym została zawarta transakcja,
- b) informację o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji,
- c) informację o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji,
- d) informację o przedmiocie transakcji,
- e) istotne warunki transakcji, z uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony warunków charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego rodzaju umów,
- f) innych informacji dotyczących tych transakcji, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta,
- g) wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, opisanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, przy czym jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione

w kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym, wskazuje się wyłącznie miejsca zamieszczenia tych informacji

Na dzień 30.09.2022 r. Spółka nie posiada jednostek zależnych.

**5.10. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca, z określeniem:**

- a) nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje,
- b) łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana,
- c) okresu, na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje,
- d) warunków finansowych, na jakich zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, ze wskazaniem wynagrodzenia emitenta lub jednostki od niego zależnej za udzielenie poręczeń lub gwarancji,
- e) charakteru powiązań istniejących pomiędzy emitentem a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki;

PBS Finanse S.A. nie udzieliła w III kwartale 2022r. żadnych poręczeń kredytu lub pożyczki oraz gwarancji, których łączna wartość stanowi równowartość 10% kapitałów własnych PBS Finanse S.A.

**5.11. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta;**

W III kwartale 2022 roku nie wystąpiły inne czynniki niż wymienione wyżej i Zarządowi PBS Finanse S.A. nie są znane żadne inne informacje, które byłyby istotne dla oceny sytuacji kadrowej, finansowej, majątkowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez PBS Finanse S.A.

**5.12. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału;**

Głównym czynnikiem w ocenie emitenta mającym wpływ na osiągnięte wyniki będzie realizacja zakładanego planu działalności operacyjnej.

Plan działalności operacyjnej związany jest z reorganizacją spółki i polega na rozszerzeniu przedmiotu jej działalności.

W chwili obecnej realizowane są dwa przedsięwzięcia inwestycyjne znajdujące się w różnych etapach, jedno jest na etapie podpisywania aktów notarialnych w sprawie sprzedaży domu bliźniaczego znajdującego się w Częstochowie, przy ul. Lubej 37, drugie jest w trakcie oczekiwania na otrzymanie z Urzędu Miasta w Częstochowie warunków zabudowy domków bliźniaczych.

**5.13. W przypadku emitenta będącego alternatywną spółką inwestycyjną – także zestawienie lokat oraz zestawienie informacji dodatkowych o alternatywnej spółce inwestycyjnej, w zakresie odpowiadającym wymogom określonym w rozporządzeniu w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniu finansowym alternatywnych**

**spółek inwestycyjnych, jeżeli nie zostały zamieszczone w kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym.**

PBS Finanse nie spełniają kryteriów alternatywnej spółki inwestycyjnej.

**5.14. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne, określone zgodnie z MSR/MSSF, w zależności od tego, który podział segmentów jest podziałem podstawowym**

Zgodnie z MSSF 8 za najbardziej istotne kryterium wydzielenia segmentu uznano sposób, w jaki prowadzona jest działalność, oraz rodzaj informacji wykorzystywanych przez zarządzających w danej jednostce. Segment operacyjny stanowi w kontekście MSSF 8 część składową jednostki, dla której są dostępne odrębne informacje finansowe, podlegające regularnej ocenie przez organy odpowiedzialne za podejmowanie decyzji operacyjnych, związanych ze sposobem alokowania zasobów oraz oceną wyników działalności. Zarząd PBS Finanse S.A. bieżąco monitoruje działalność i wyniki finansowe każdej ze spółek grupy, ponieważ de facto każda ze spółek prowadzi odrębny zakres działalności : pośrednictwa kredytowego , udzielania pożyczek oraz najem lokali. Przyjęcie założenia, że spółka jest segmentem operacyjnym grupy jest uzasadnione. Prezentowane dane pochodzą głównie z wewnętrznych raportów wykorzystywanych przez Zarząd PBS Finanse S.A. do podejmowania decyzji o ewentualnych inwestycjach i do oceny wyników. Wszystkie spółki grupy kapitałowej PBS Finanse oraz ich podstawowy zakres działalności opisany jest w punkcie 2 niniejszej informacji dodatkowej.

**Wyniki za III kwartał 2022 roku oraz III kwartał 2021 roku według segmentów branżowych**

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>2022 rok</b>	<b>2021 rok</b>
Przychody ze sprzedaży	206	204
Koszty sprzedanych produktów i towarów	-	41
Zysk/ Strata brutto ze sprzedaży	206	163
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	-422	-793
Aktywa trwałe	2 614	2 387
Aktywa obrotowe	7 649	8 211
Amortyzacja	6	12

## **6. Opis czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem stopnia narażenia**

### **6.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Głównymi instrumentami finansowymi, z których korzysta Spółka są obligacje i akcje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Nadwyżki finansowe Spółki deponowane są w bankach jako lokaty krótkoterminowe. Spółka posiada również inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają w wyniku prowadzenia działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują:

- ryzyko stopy procentowej;
- ryzyko walutowe;
- ryzyko kredytowe;
- ryzyko związane z płynnością

Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi, w tym pochodnymi, dla celów spekulacyjnych.

### **6.2. Zarządzanie ryzykiem kredytowym**

Ryzyko kredytowe oznacza takie ryzyko, że kontrahent nie dopełni zobowiązań umownych, w wyniku czego Spółka poniesie straty finansowe. Spółka stosuje zasadę dokonywania transakcji wyłącznie z kontrahentami o sprawdzonej wiarygodności kredytowej, w razie potrzeby uzyskując stosowne zabezpieczenie jako narzędzie redukcji ryzyka strat finansowych z tytułu niedotrzymania warunków umowy.

Narażenie Spółki na ryzyko wiarygodności kredytowej kontrahentów jest stale monitorowane, a wartość zawartych transakcji rozkłada się na zatwierdzonych kontrahentów.

Spółka zawierając z potencjalnym klientem umowę na zakup nieruchomości, podpisuje umowę rezerwacyjną, pobierając zadatek w wysokości 20 tysięcy złotych. Kolejnym krokiem jest zawarcie umowy deweloperskiej, na podstawie której klient dokonuje płatności zgodnie z zaawansowaniem robót budowlanych. Uregulowanie całości wymagalnej kwoty za zakup nieruchomości następuje przed przeniesieniem prawa własności.

### **6.3. Zarządzanie ryzykiem płynności**

Spółka na bieżąco dokonuje oceny ryzyka płynności w oparciu o wskaźniki płynności oraz kontrolę terminów wymagalności należności i zobowiązań. Analiza wskaźników płynności wskazuje na znaczną nadpłynność środków w Spółce, co pozwala jej na swobodne regulowanie swoich zobowiązań, a nadwyżka środków lokowana była głównie w papiery wartościowe – obligacje. Zarządzanie ryzykiem płynności w Spółce ma formę utrzymywania odpowiedniego poziomu kapitału rezerwowego, i ciągłego monitoringu faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywania profili zapadalności aktywów i wymagalności

zobowiązań finansowych.

#### **6.4. Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych**

Działalność zabezpieczająca podlegała regularnej ocenie w celu dostosowania do bieżącej sytuacji stóp procentowych i określonej gotowości poniesienia ryzyka oraz dla zapewnienia optymalnej strategii zabezpieczeń. Na moment sporządzenia raportu zaniechano tego typu działalności.

Spółka prognozuje swoje przyszłe wpływy i wydatki oraz dobiera źródła ich finansowania. Polityka związana z zarządzaniem kapitałami własnymi oraz osiągnięta rentowność powodują, że swoje zobowiązania spółka reguluje terminowo i na dzień bilansowy nie posiada zobowiązań przeterminowanych.

Obligacje posiadane przez spółkę oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej, zatem zmiana rynkowych stóp procentowych będzie miała wpływ na przyszłe przepływy pieniężne z tytułu tych obligacji. Wzrost rynkowych stóp procentowych spowodowałby wzrost efektywnej stopy procentowej posiadanych obligacji, co oznaczałoby wzrost wyniku finansowego spółki, natomiast spadek rynkowych stóp procentowych wpłynąłby na obniżenie wyniku finansowego.

#### **6.5. Zarządzanie ryzykiem cenowym**

Spółka jest narażona na ryzyko cenowe (zmiany kursu akcji) związane z posiadaniem akcji spółek notowanych na GPW. W związku z tym, że jest to ryzyko, gdzie wartość instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy środków pieniężnych z nim związane będą ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych spowodowane przez czynniki charakterystyczne dla poszczególnych instrumentów lub ich emitentów albo przez czynniki wpływające na wszystkie instrumenty będące w obrocie rynkowym, Zarząd kładzie duży nacisk na jakość posiadanych papierów wartościowych. Papiery wartościowe notowane na giełdzie narażone są na ryzyko cenowe związane ze zmianą kursu akcji.

#### **6.6. Wpływ pandemii koronawirusa SARS-Cov-2 na działalność Emitenta oraz sytuację polityczno – gospodarczą na Ukrainie**

Pandemia koronawirusa COVID-19 nie zakończyła się, jednakże restrykcje sanitarne zostały mocno ograniczone i nie miały tak negatywnego wpływu na gospodarkę, jak w roku 2020. Aktualnie obserwuje się zmniejszenie wpływu COVID-19 na bieżące funkcjonowanie społeczeństwa i całej gospodarki, co ma odzwierciedlenie w zniesieniu od 1 marca 2022 roku większości obostrzeń poza noszeniem maseczki w placówkach służby zdrowotnej.

Przewiduje się, że w nadchodzącym okresie polska gospodarka nieco spowolni do czego przyczyni się wzrost inflacji oraz zacieśnianie polityki pieniężnej, a w konsekwencji pogorszenie nastrojów konsumenckich. Kolejnym czynnikiem, który może dodatkowo ograniczać wzrost gospodarczy jest na pewno wojna Ukraińsko – Rosyjska. Mimo wszystko w oparciu o bieżące informacje z rynku prognozuje się nadal bardzo dobrą sytuację na rynku nieruchomości i nie zidentyfikowano w związku z tym istotnego negatywnego wpływu

powyższych czynników na działalność emitenta.

Spółka będzie ustawicznie monitorować otoczenie, w celu oceny faktycznego i potencjalnego wpływu zaistniałych wydarzeń na działalność PBS Finanse S.A., a na tej podstawie sformułujemy wnioski, które ujawnimy w sprawozdaniach finansowych, bądź wcześniej prześlemy w formie raportu bieżącego, jeśli zaistnieje taka konieczność.

Zarząd będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółki.

Sanok, 29.11.2022r.

**Rafał Witasik** - Prezes Zarządu

**Adam Mozdzeń** – osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg