IgnerHome

Sprawdzony deweloper

PRZYSTAŃ DROGA POLNA

VIVANT HOME

Sprawozdanie finansowe IgnerHome Sp. z o.o. za rok 2022

IgnerHome Sp. z o.o.
NIP: 8971778002
KRS: 0000396315
Miejscowość: Świdnica
Sprawozdanie za okres:
2022-01-01 - 2022-12-31
Sporządzono dnia:
2023-06-30

Nagłówek sprawozdania finansowego	
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2022-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2022-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2023-06-30
Kod Sprawozdania: SprFinJednostkaInnaWZlotych	
Kod Systemowy	SFJINZ (1)
Wersja Schemy	1-2
Wariant Sprawozdania	1
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	
Dane identyfikujące jednostkę	
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania	
Nazwa Firmy	IgnerHome Sp. z o.o.
Siedziba podmiotu	
Województwo	Dolnośląskie
Powiat	świdnicki
Gmina	Świdnica
Miejscowość	Świdnica
Adres	
Kraj	PL
Województwo	Dolnośląskie
Powiat	świdnicki
Gmina	Świdnica
Nazwa ulicy	Licznikowa
Numer budynku	17
Nazwa miejscowości	Świdnica
Kod pocztowy	58-100
Nazwa urzędu pocztowego	Świdnica
Podstawowy przedmiot działalności jednostki	

Kod P K D	4110Z
Identyfikator podatkowy NIP	8971778002
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.	0000396315
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	
Data od	2022-01-01
Data do	2022-12-31
Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: "Tak" - sprawozdanie finansowe zawiera dane łącznie; "Nie" - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych	Nie
Założenie kontynuacji działalności	
Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości	Tak
Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: "Tak" - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; "Nie" - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności	Nie
Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności	Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Zarząd identyfikuje okoliczności i uwarunkowania, które wskazują na niepewność kontynuowania działalności, wynikającą z nadzwyczajnej sytuacji gospodarczej, wzrostu inflacji, wzrostu stóp procentowych, Wojny na Ukrainie, które mają bezpośredni wpływ na funkcjonowanie Grupy. Zarząd Grupy Emitenta przygotowując niniejsze sprawozdanie finansowe, zidentyfikował wskazane okoliczności mogące wpływać na

	wyniki oraz płynność Spółki, a także rodzić niewywiązania się z porozumienia z Emitentem Obligacji finansującymi jej działalność. Skutkowałoby to oczekiwaniem przez Emitenta uregulowania zobowiązań Spółki i mogłoby spowodować brak możliwości zapewnienia dalszego finansowania jej działalności, co z kolei mogłoby zagrozić kontynuacji działalności. Zarząd Grupy Emitenta przedstawia, iż założenie kontynuacji działania jest uzależnione od porozumienia z obligatariuszem co do rozłożenia na raty obligacji serii A oraz uregulowania zobowiązania serii B ze środków pozyskanych ze sprzedaży gruntu. Pomimo powyżej wymienionych Zarząd Spółki Emitenta w oparciu o bieżące wyniki finansowe, stoi na stanowisku, iż zostały podjęte oraz są podejmowane odpowiednie działania w celu zapewnienia realizacji przyjętych planów Spółki i w związku z tym przygotował załączone sprawozdanie finansowe w oparciu o założenie kontynuowania działalności. Szczegółowe informację przedstawia punkt 16 informacji dodatkowej.
Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:	
metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),	Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, natomiast okresem sprawozdawczym miesiąc. Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wariancie kalkulacyjnym. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości wraz z późniejszymi zmianami, zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego. 1. Wartości niematerialne i prawne w przypadku wystąpienia będą rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje

	według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane wg cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. W skład wartości niematerialnych i prawnych wchodzi oprogramowanie komputerowe, licencje, których okres użytkowania przewiduje się na dwa lata. 2. Środki trwałe jeśli wystąpią będą wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Grunty wyceniane będą w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego. Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który przedstawia się następująco: Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 25-40 lat Urządzenia techniczne i maszyny środki transportu 5 lat Inne środki trwałe 5-10 lat Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej nie przekraczającej 3,5 tys. złotych są odpisywane jednorazowo w koszty. 3. Środki trwałe w budowie Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim

	związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania. 4. Udziały w innych jednostkach albo inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych Udziały w innych jednostkach albo inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wycenione są wg ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. 5. Udziały w jednostkach podporządkowanych Udziały w jednostkach podporządkowanych są wyceniane wg zasad, jak w innych jednostkach.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i pierwotnym terminie wymagalności do 3 miesięcy. Wycena następuje wg war,tości nominalnej powiększonej o naliczone odsetki z uwzględnieniem skutków przeszacowań dla walut obcych. 7. Zapasy Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny zakupu i ceny sprzedaży netto. Koszty poniesione w celu doprowadzenia składników wymienionych poniżej pozycji do ich aktualnego miejsca i stanu ujmowane są w następujący sposób: - Materiały i towary – według ceny zakupu ustalonej metodą średniej ceny ważonej - Produkty gotowe – według technicznego koszty wytworzenia Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tejże sprzedaży. 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności Należności handlowe oraz pozostałe

	należności prezentuje się przy początkowym ujęciu według kwoty wymaganej zapłaty przy zachowaniu zasady ostrożności. Następnie pomniejsza się je o odpisy aktualizujące wartość. Odpisy te są ustalane w przypadku, gdy istnieje obiektywny dowód, że spółka nie otrzyma wszystkich kwot należności zgodnie z zawartą umową. Przyczyną ustalenia odpisu aktualizującego mogą być np. kłopoty finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi bankructwo. Podstawą ustalania odpisów jest wiekowanie należności oraz ocena możliwości odzyskania należności dokonywana przez Zarząd w odniesieniu do każdego klienta indywidualnie lub grup klientów. Wysokość odpisu aktualizującego stanowi różnicę pomiędzy wartością należności w księgach a wartością spodziewanych przepływów pieniężnych. Kwotę odpisu aktualizującego prezentuję się jako pomniejszenie należności w bilansie oraz drugostronnie w pozostałych kosztach operacyjnych. Należności handlowe i pozostałe należności o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy ujmuje się jako aktywa trwałe. Należności handlowe i pozostałe należności o terminie wymagalności do 12 miesięcy ujmuje się jako aktywa obrotowe. W przypadku utworzenia odpisu aktualizującego oraz późniejszej spłaty należności, wpływ ewidencjonuje się jak pomniejszenie pozostałych kosztów operacyjnych w rachunku zysków i strat. Pozycja należności handlowych obejmuje również kwoty wynikające ze zrealizowanych usług, które na dzień bilansowy nie zostały potwierdzone fakturą. Pożyczki to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o dających się ustalić płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów trwałych, pod warunkiem, że termin ich wymagalności przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki o terminie wymagalności nie przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego lub których

	wymagalność jest uwarunkowana w pisemnym wezwaniu do zwrotu pożyczki zalicza się do aktywów obrotowych. Pożyczki wycenia się wg wartości wynikającej z umowy, powiększonej naliczone odsetki - w kwocie wymagającej zapłaty.9. Transakcje w walutach obcych. Transakcje przeprowadzane w walutach innych niż polski zloty są księgowane po przeliczeniu na walutę polską przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji. Udziały w innych jednostkach i długoterminowe papiery wartościowe wyrażone w walucie obcej wykazywane są na dzień bilansowy po kursie po którym nastąpi ich zaku, jednak w wysokosci nie wyższej od obowiązującego na koniec roku średniego kursu ustalonego przez Prezesa NBP. Na dzień bilansowy środki pieniężne wyrażone w walucie obcej wyceniane sa według średniego kursu NBP na dzień bil,ansowy. Niezrealizowane ujemne\/dodatnie różnice kursowe obciążają koszty oraz przychody z tytułu operacji finansowych. Pozostałe aktywa i pasywa wyrażone w walucie obcej są przeszacowywane według średniego kursu NBP na dzień bilansowy. Wszelkie zrealizowane zyski lub straty powstałe w wyniku zmian kursów walut są księgowane jako przychody lub koszty finansowe w rachunku zysków i strat. Niezrealizowane straty kursowe z przeszacowania sald na dzień bilansowy, w ramach jednej waluty, spisywane są w koszty. Niezrealizowane zyski kursowe z przeszacowania na dzień bilansowy pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych w ramach jednej waluty są księgowane jako przychody finansowe. Różnice kursowe z tytułu przeszacowania rozrachunków z tytułu inwestycji, od dnia rozpoczęcia inwestycji do dnia bilansowego lub do dnia przyjęcia do użytkowania powstałych środków trwałych zwiększają wartość inwestycji. 10. Rozliczenia międzyokresowe Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. 11. Kapitał zakładowy Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną udziałów są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży udziałów powyżej ich wartości nominalnej. W przypadku wykupu udziałów, kwota zapłaty za udziały obciąża kapitał własny i jest wykazywana w bilansie w pozycji udziałów własnych. 12. Zobowiązania handlowe Zobowiązania handlowe wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty. Spółka uznaje za zobowiązania handlowe również kwoty, które nie zostały jeszcze zafakturowane a których wartość określana jest na podstawie szacunków.13. Kredyty bankowe i pożyczki W momencie początkowego ujęcia kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu\/pożyczki. Kredyty i pożyczki zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że spółka posiada prawo do spłaty zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego. Zobowiązania w z tytułu kredytu w rachunku bieżącym prezentowane są w zobowiązaniach krótkoterminowych. W przypadku zobowiązań finansowych z tytułu zaciągniętych pożyczek, których wymagalność jest uwarunkowana pisemnym wezwaniem do zwrotu pożyczki zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych. Na dzień bilansowy zobowiązania z tytułu wykupu obligacji wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty. 14. Trwała utrata wartości aktywów Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeżeli dowody takie

	istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania a wartością bilansową. Aktualizację należności i zapasów dokonuje się uwzględniając stopień ryzyka częściowej lub całkowitej utraty wartości aktywów. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku, gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania a następnie jest odnoszona do rachunku zysków i strat okresu bieżącego. 15. Rezerwy Rezerwy są twor,zone w sytuacji gdy: 1) Spółka ma obowiązek prawny, 2) Spółka ma obowiązek zwyczajowy, wynikający ze zdarzeń przeszłych, 3) jest prawdopodobne, że w wyniku wypełnienie tego obowiązku nastąpi wypływ środków pieniężnych ze spółki, oraz 4) kwota może być wiarygodnie oszacowana. Spółka nie tworzy rezerw na przyszłe straty z tytułu działalności operacyjnej.
ustalenia wyniku finansowego	Rachunek zysków i strat sporządzany jest w układzie (wariancie) kalkulacyjnym. 1. Podatek dochodowy odroczony i bieżący Podatek dochodowy prezentowany w rachunku zysków i strat obejmuje podatek bieżący za bieżący okres. Podatek ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyłączeniem sytuacji, w których związany jest on bezpośrednio z pozycjami prezentowanymi w kapitale własnym. Wówczas efekt podatkowy takich transakcji prezentowany jest bezpośrednio w kapitale. Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego jest obliczane na podstawie obowiązujących przepisów podatkowych. W sprawach wątpliwych spółka wykorzystuje dostępne orzecznictwo sądów administracyjnych, a także interpretacje Dyrektora Krajowej Informacji Podatkowej. Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy

	opodatkowania) danego okresu sprawozdawczego w arkuszu kalkulacyjnym. Podstawa opodatkowania różni się od księgowego zysku/straty netto w związku z występowaniem przychodów przejściowo lub stale nie podlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo lub stale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym. Spółka na mocy art. 37 ust. 10 ustawy o rachunkowości Spółka nie ustala aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. 2. Usługi obce Usługi obce obejmują kwoty pozostające w związku ze świadczeniem usług na rzecz spółki przez podmioty zewnętrzne. 3. Podatki i opłaty Do podatków i opłat spółka zalicza w szczególności opłaty związane z przynależnością do różnego typu organizacji, podatek od czynności cywilnoprawnych oraz niepodlegający odliczeniu podatek od towarów i usług.4. Pozostałe koszty i przychody operacyjne Do pozycji pozostałe koszty i przychody operacyjne spółka zalicza koszty i przychody, związane z działalnością operacyjną, które nie mogą zostać zaklasyfikowane do innych pozycji. W szczególności w pozycji tej będą ujmowane odpisy (oraz ich ewentualne odwrócenie) z tytułu trwałej utraty niefinansowych aktywów trwałych oraz odpisy z tytułu utraty wartości należności handlowych. 5. Przychody z tytułu odsetek Przychody z tytułu odsetek ujmuje się proporcjonalnie do upływu czasu z uwzględnieniem zaangażowanej kwoty kapitału w wartości nominalnej. 6. Przychody z tytułu dywidend oraz opłat licencyjnych Przychody z tytułu dywidend oraz opłat licencyjnych są ujmowane w miesiącu, w którym ustalone zostanie prawo spółki do otrzymania płatności. 7. Uznawanie przychodów Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić. Przychody są

	ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów lub produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT). Przychody ze świadczenia usług dotyczą usług własnych w zakresie działalności podstawowej oraz refakturowanych na inne podmiotu na podstawie obciążeń z tego tytułu od ewentualnych podwykonawców. Są one rozpoznawane pod warunkiem, iż możliwe jest wiarygodne oszacowanie. Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich naliczenie nie jest wątpliwe. Przychody z tytułu odsetek ujmuje się w działalności finansowej w przychodach finansowych.
ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego	Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało sporządzone na dzień 31.12.2022 r. Dane wykazane w bilansie wykazane sa wg stanu na dzień 31.12.2022 r., a w rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. Jako dane porównywalne prezentowane są dane wg stanu na dzień 31.12.2021 roku dla bilansu oraz za okres 01.01.2021-31.12.2021 roku dla rachunku zysków i strat.
pozostałe	Zgodnie z normą zawartą w przepisie art. 64 ust. 1 oraz art. 45 ust. 3 ustawy o rachunkowości, jednostka z uwagi na brak obowiązku obligatoryjnego badania sprawozdania finansowego, nie sporządza Zestawienia zmian w kapitale własnym oraz Rachunku przepływów pieniężnych. Spółka na mocy art. 37 ust. 10 ustawy o rachunkowości Spółka nie stosuje ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Zgodnie bowiem z art. 37 ust. 10 ustawy o rachunkowości: „Jednostki, które za poprzedni rok obrotowy nie przekroczyły co najmniej dwóch z następujących trzech wielkości: 1) 25 500 000 zł - w przypadku sumy aktywów bilansu na koniec roku obrotowego, 2) 51 000 000 zł - w przypadku przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów za rok obrotowy, 3)

	50 osób - w przypadku średniorocznego zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty - mogą odstąpić od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego".

Bilans

Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	24469236.78	24765366.05	-
• Aktywa trwałe	22994098.04	17413419.08	-
• • Wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	-
• • • Koszty zakończonych prac rozwojowych	0.00	0.00	-
• • • Wartość firmy	0.00	0.00	-
• • • Inne wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	-
• • • Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	-
• • Rzeczowe aktywa trwałe	0.00	0.00	-
• • • Środki trwałe	0.00	0.00	-
• • • • grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0.00	0.00	-
• • • • budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0.00	0.00	-
• • • • urządzenia techniczne i maszyny	0.00	0.00	-
• • • • środki transportu	0.00	0.00	-
• • • • inne środki trwałe	0.00	0.00	-
• • • Środki trwałe w budowie	0.00	0.00	-
• • • Zaliczki na środki trwałe w budowie	0.00	0.00	-
• • Należności długoterminowe	0.00	0.00	-
• • • Od jednostek powiązanych	0.00	0.00	-
• • • Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	-
• • • Od pozostałych jednostek	0.00	0.00	-
• • Inwestycje długoterminowe	22994098.04	17413419.08	-
• • • Nieruchomości	0.00	0.00	-

• • • Wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	-
• • • Długoterminowe aktywa finansowe	22994098.04	17413419.08	-
• • • • w jednostkach powiązanych	0.00	0.00	-
• • • • • – udziały lub akcje	0.00	0.00	-
• • • • • – inne papiery wartościowe	0.00	0.00	-
• • • • • – udzielone pożyczki	0.00	0.00	-
• • • • • – inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	-
• • • • w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	22994098.04	17413419.08	-
• • • • • – udziały lub akcje	3533.00	3533.00	-
• • • • • – inne papiery wartościowe	0.00	0.00	-
• • • • • – udzielone pożyczki	22990565.04	17409886.08	-
• • • • • – inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	-
• • • • w pozostałych jednostkach	0.00	0.00	-
• • • • • – udziały lub akcje	0.00	0.00	-
• • • • • – inne papiery wartościowe	0.00	0.00	-
• • • • • – udzielone pożyczki	0.00	0.00	-
• • • • • – inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	-
• • • Inne inwestycje długoterminowe	0.00	0.00	-
• • Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00	-
• • • Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0.00	0.00	-
• • • Inne rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00	-
• Aktywa obrotowe	1475138.74	7351946.97	-
• • Zapasy	16984.00	0.00	-
• • • Materiały	0.00	0.00	-
• • • Półprodukty i produkty w toku	0.00	0.00	-
• • • Produkty gotowe	0.00	0.00	-
• • • Towary	0.00	0.00	-
• • • Zaliczki na dostawy i usługi	16984.00	0.00	-
• • Należności krótkoterminowe	872511.76	95203.35	-

• • • Należności od jednostek powiązanych	0.00	0.00	-
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0.00	0.00	-
• • • • • – do 12 miesięcy	0.00	0.00	-
• • • • • – powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	-
• • • • inne	0.00	0.00	-
• • • Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	3535.88	3535.88	-
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0.00	0.00	-
• • • • • – do 12 miesięcy	0.00	0.00	-
• • • • • – powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	-
• • • • inne	3535.88	3535.88	-
• • • Należności od pozostałych jednostek	868975.88	91667.47	-
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	853975.88	22572.47	-
• • • • • – do 12 miesięcy	853975.88	22572.47	-
• • • • • – powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	-
• • • • z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0.00	69095.00	-
• • • • inne	15000.00	0.00	-
• • • • dochodzone na drodze sądowej	0.00	0.00	-
• • Inwestycje krótkoterminowe	404547.27	6900056.71	-
• • • Krótkoterminowe aktywa finansowe	404547.27	6900056.71	-
• • • • w jednostkach powiązanych	0.00	74189.31	-
• • • • • – udziały lub akcje	0.00	0.00	-
• • • • • – inne papiery wartościowe	0.00	0.00	-
• • • • • – udzielone pożyczki	0.00	74189.31	-
• • • • • – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	-
• • • • w pozostałych jednostkach	282821.97	6794989.29	-
• • • • • – udziały lub akcje	0.00	0.00	-
• • • • • – inne papiery wartościowe	0.00	0.00	-
• • • • • – udzielone pożyczki	282821.97	6794989.29	-

• • • • • – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	-
• • • • Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	121725.30	30878.11	-
• • • • • – środki pieniężne w kasie i na rachunkach	121725.30	30878.11	-
• • • • • – inne środki pieniężne	0.00	0.00	-
• • • • • – inne aktywa pieniężne	0.00	0.00	-
• • • Inne inwestycje krótkoterminowe	0.00	0.00	-
• • Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	181095.71	356686.91	-
• Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0.00	0.00	-
• Udziały (akcje) własne	0.00	0.00	-
Opis lub nazwa pozycji	**Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy**	**Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy**	**Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy**
Pasywa razem	24469236.78	24765366.05	-
• Kapitał (fundusz) własny	-497224.07	-778460.32	-
• • Kapitał (fundusz) podstawowy	5000.00	5000.00	-
• • Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	6000.00	6000.00	-
• • • – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0.00	0.00	-
• • Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0.00	0.00	-
• • • – z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0.00	0.00	-
• • Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0.00	0.00	-
• • • – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0.00	0.00	-
• • • – na udziały (akcje) własne	0.00	0.00	-
• • Zysk (strata) z lat ubiegłych	-789460.32	-812650.67	-
• • Zysk (strata) netto	281236.25	23190.35	-
• • Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0.00	0.00	-
• Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	24966460.85	25543826.37	-

• • Rezerwy na zobowiązania	0.00	0.00	-
• • • Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0.00	0.00	-
• • • Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0.00	0.00	-
• • • • – długoterminowa	0.00	0.00	-
• • • • – krótkoterminowa	0.00	0.00	-
• • • Pozostałe rezerwy	0.00	0.00	-
• • • • – długoterminowe	0.00	0.00	-
• • • • – krótkoterminowe	0.00	0.00	-
• • Zobowiązania długoterminowe	11800000.00	17693662.03	-
• • • Wobec jednostek powiązanych	0.00	0.00	-
• • • Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	-
• • • Wobec pozostałych jednostek	11800000.00	17693662.03	-
• • • • kredyty i pożyczki	0.00	0.00	-
• • • • z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11800000.00	17693662.03	-
• • • • inne zobowiązania finansowe	0.00	0.00	-
• • • • zobowiązania wekslowe	0.00	0.00	-
• • • • inne	0.00	0.00	-
• • Zobowiązania krótkoterminowe	13166460.85	7850164.34	-
• • • Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0.00	0.00	-
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0.00	0.00	-
• • • • • – do 12 miesięcy	0.00	0.00	-
• • • • • – powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	-
• • • • inne	0.00	0.00	-
• • • Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	-
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0.00	0.00	-
• • • • • – do 12 miesięcy	0.00	0.00	-
• • • • • – powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	-
• • • • inne	0.00	0.00	-

• • • Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	13166460.85	7850164.34	-
• • • • kredyty i pożyczki	234796.84	212866.75	-
• • • • z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12649980.79	7632018.69	-
• • • • inne zobowiązania finansowe	0.00	0.00	-
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	203488.02	4878.90	-
• • • • • – do 12 miesięcy	203488.02	4878.90	-
• • • • • – powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	-
• • • • zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0.00	0.00	-
• • • • zobowiązania wekslowe	0.00	0.00	-
• • • • z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	77795.20	0.00	-
• • • • z tytułu wynagrodzeń	0.00	0.00	-
• • • • inne	400.00	400.00	-
• • • Fundusze specjalne	0.00	0.00	-
• • Rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00	-
• • • Ujemna wartość firmy	0.00	0.00	-
• • • Inne rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00	-
• • • • – długoterminowe	0.00	0.00	-
• • • • – krótkoterminowe	0.00	0.00	-

Rachunek zysków i strat

Opis lub nazwa pozycji	**Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy**	**Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy**	**Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy**
Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)			
• Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	141799.36	65700.00	-
• • – od jednostek powiązanych	0.00	0.00	-
• • Przychody netto ze sprzedaży produktów	141799.36	65700.00	-
• • Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0.00	0.00	-

• Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	0.00	0.00	-
• • – jednostkom powiązanym	0.00	0.00	-
• • Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0.00	0.00	-
• • Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0.00	0.00	-
• Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A–B)	141799.36	65700.00	-
• Koszty sprzedaży	8365.00	0.00	-
• Koszty ogólnego zarządu	33146.20	234395.38	-
• Zysk (strata) ze sprzedaży (C–D–E)	100288.16	-168695.38	-
• Pozostałe przychody operacyjne	336148.20	8914.91	-
• • Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0.00	0.00	-
• • Dotacje	0.00	0.00	-
• • Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0.00	0.00	-
• • Inne przychody operacyjne	336148.20	8914.91	-
• Pozostałe koszty operacyjne	1.32	2042.24	-
• • Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0.00	0.00	-
• • Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0.00	0.00	-
• • Inne koszty operacyjne	1.32	2042.24	-
• Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G–H)	436435.04	-161822.71	-
• Przychody finansowe	2918493.57	2962607.31	-
• • Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	15000.00	0.00	-
• • • od jednostek powiązanych, w tym:	15000.00	0.00	-
• • • • – w których jednostka posiada	0.00	0.00	-

zaangażowanie w kapitale			
• • • od jednostek pozostałych, w tym:	0.00	0.00	-
• • • • – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	-
• • Odsetki, w tym:	2903493.57	2962607.31	-
• • • – od jednostek powiązanych	0.00	0.00	-
• • Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0.00	0.00	-
• • • – w jednostkach powiązanych	0.00	0.00	-
• • Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	0.00	-
• • Inne	0.00	0.00	-
• Koszty finansowe	3014359.36	2777594.25	-
• • Odsetki, w tym:	3014359.36	2777594.25	-
• • • – dla jednostek powiązanych	0.00	0.00	-
• • Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0.00	0.00	-
• • • – w jednostkach powiązanych	0.00	0.00	-
• • Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	0.00	-
• • Inne	0.00	0.00	-
• Zysk (strata) brutto (I+J–K)	340569.25	23190.35	-
• Podatek dochodowy	59333.00	0.00	-
• Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0.00	0.00	-
• Zysk (strata) netto (L–M–N)	281236.25	23190.35	-

Dodatkowe informacje i objaśnienia	
Opis	
Opis	Informacja dodatkowa
Załączony plik	
Nazwa pliku wraz z rozszerzeniem.	Informacja_dodatkowa_31.12.2022_-_IH_SP._Z_O.O._z_d.pdf

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto. Wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.			
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	Rok bieżący	340569.25	
	Rok poprzedni	23190.35	
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	84135.11
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	84135.11
	Rok poprzedni	Wartość łączna	8913.64
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	8913.64
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	143378.59
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	143378.59
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00

		z innych źródeł przychodów	0.00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	11931.41
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	11931.41
	Rok poprzedni	Wartość łączna	11752.94
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	11752.94
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	25699.93
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	25699.93
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	73765.06
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
	Rok poprzedni	Wartość łączna	26029.65
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	26029.65
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
	Rok poprzedni	Wartość łączna	0.00
		z zysków kapitałowych	0.00
		z innych źródeł przychodów	0.00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	Rok bieżący	312279.15	

	Rok poprzedni	0.00
K. Podatek dochodowy	Rok bieżący	59333.00
	Rok poprzedni	0.00

IgnerHome

Sprawdzony deweloper

PRZYSTAN
DROGA POLNA

VIVANT
HOME

Załącznik do sprawozdania finansowego
IgnerHome Sp. z o.o.
za rok 2022

IGNERHOME

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Adres siedziby: 58-100 Świdnica, ul. Licznikowa 17

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

Informacje podstawowe

Ignerhome Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ("Spółka") została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej w dniu 16.09.2011 roku.

Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000396315.

Spółka podjęła działalność gospodarczą 25.08.2011 r.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Adres siedziby spółki na dzień bilansowy: 58-100 Świdnica, ul. Licznikowa 17

Aktualny adres: 58-100 Świdnica, ul. Licznikowa 17

1. **Zmiany w zasadach rachunkowości**

W roku obrotowym objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Spółka nie dokonywała zmian zasad rachunkowości.

2. **Zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego**

W roku obrotowym objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Spółka nie dokonywała zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.

3. **Porównywalność danych finansowych dotyczących roku obrotowego i poprzedniego**

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na dzień 31.12.2022 r. Porównywalność danych została zachowana.

4. **Zdarzenia po końcu roku obrotowego nie ujęte w bilansie i w rachunku zysków i strat**

Do momentu sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego.

Konieczność realizacji kolejnych inwestycji celem kontynuacji działalności doprowadziły do zachwiania przepływów finansowych. Sytuacja wymusiła od jednostki dominującej oraz grupy przemodelowania przepływów pieniężnych oraz podjęcia porozumień z Obligatariuszem – celem przesunięcia transz opisanych w WEO serii A.

Istotnym wydarzeniem dla Spółki było podpisanie w dniu 22 grudnia 2022 r. porozumienia w sprawie zmiany warunków emisji obligacji Serii A. W związku ze zmiana Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązał się zapłacić na rzecz Obligatariusza opłatę restrukturyzacyjna w wysokości 230.293,80 zł.

Spółki inwestycyjne IgnerHome Kosynierów Sp. z o.o. s.k., oraz Spółka IgnerHome Sp. z o.o. s.k. aneksowała umowy kredytowe na dwóch rozpoczętych budowach Vivant Home B oraz Polna Droga 2 uwzględniając zabezpieczenie prowadzonych inwestycji.

Zarząd Spółki nawiązał współpracę z nowym Inwestorem Zastępczym – M-A Group Inwestycje Sp. z o. o.

Dane uzupełniające do bilansu i rachunku zysków i strat

5.1. Wartości niematerialne i prawne

Spółka w okresie od 01 stycznia 2021 do 31 grudnia 2022 roku nie nabyła wartości niematerialnych i prawnych.

5.2. Rzeczowe aktywa trwałe

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała prawa użytkowania wieczystego gruntów.
Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie użytkowała środków trwałych na podstawie umowy leasingu.
Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka na potrzeby działalności gospodarczej wynajmowała lokal przeznaczony na siedzibę Spółki na podstawie zawartej umowy podnajmu, z której wynika wartość czynszu w wysokości 200,00 zł miesięcznie, powiększonej o należny podatek od towarów i usług.
Na dzień 31 grudnia 2022 roku nie wystąpiły zobowiązania Spółki wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli.

W okresie od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku Spółka nie poniosła i nie planuje do końca bieżącego roku obrotowego ponosić nakładów na niefinansowe aktywa trwałe, w tym również na ochronę środowiska.

5.3. Inwestycje

5.3.1. *Inwestycje długoterminowe*

Inwestycje długoterminowe na dzień 31.12.2022 roku wynoszą **22.994.098,04 zł.**
Spółka w dniu 14.08.2019 r. udzieliła Ignerhome Sp. Z o.o. Finanse Spółka Komandytowa pożyczki na kwotę **18.997.300,00 zł.** z terminem spłaty pełnej kwoty do pożyczki do dnia 31.07.2025 r. oprocentowaną stopą **11,9%** z przeznaczeniem na realizację inwestycji określonych w Warunkach Emisji Obligacji serii A. W 2022 roku naliczono odsetki w wysokości **1.409.101,41 zł** oraz spłacono odsetki w wysokości **1.836.424,38 zł**
Spółka w dniu 13.08.2021 roku udzieliła Ignerhome Sp. z o.o. Finanse Spółka komandytowa pożyczki na kwotę **11.564.000,00 zł** oprocentowaną stopą **13,3%** z przeznaczeniem na realizację inwestycji określonych w Warunkach Emisji Obligacji serii B z terminem spłaty pożyczki przypadającym na dzień 31.07.2025 r. W 2022 roku naliczono odsetki w kwocie **1.492.366,42 zł** oraz spłacono odsetki w wysokości **1.920.016,28 zł.**

W przypadku pożyczki z 2021 na kwotę 11.564.000,00 zł wypłata transz przedstawia się w poniższy sposób:
2.220.800 -16.08.2021 r.
9.000.000 -19.08.2021 r.
343.200 - Wypłata w terminie do 31.12.2023

Spółka Ignerhome Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ponosi nieograniczoną odpowiedzialność prawną jako komplementariusz w podmiotach wymienionych w pkt 5.3.1

Nazwa	Udziały/kapitał	Wartość
Ignerhome Sp. z o.o. Spółka komandytowa Adres siedziby Spółki: 58-100 Świdnica, ul. Licznikowa 17 NIP 8971778367 Nr KRS 398595	Ignerhome Sp. z o.o. Komplementariusz 1%	1000,00
Ignerhome Sp. z o.o. OSADA DZIERŻONIÓW Spółka komandytowa Adres siedziby Spółki: 58-100 Świdnica, ul. Licznikowa 17 NIP 8842777762 KRS 681512	Ignerhome Sp. z o.o. Komplementariusz 1%	100,00
Ignerhome Sp. z o.o. SAPERÓW Spółka komandytowa Adres siedziby Spółki: 58-100 Świdnica, ul. Licznikowa 17 NIP 884279103 KRS 722584	Ignerhome Sp. z o.o. Komplementariusz 1%	575,00
Ignerhome Sp. z o.o. MANAGEMENT Spółka komandytowa Adres siedziby Spółki: 58-100 Świdnica, ul. Licznikowa 17 NIP 8842791236 KRS 724058	Ignerhome Sp. z o.o. Komplementariusz 1%	619,33
Ignerhome Sp. z o.o. FINANSE Spółka komandytowa Adres siedziby Spółki: 58-100 Świdnica, ul. Licznikowa 17 NIP 8842791319 KRS 724497	Ignerhome Sp. z o.o. Komplementariusz 1%	619,33
Ignerhome Sp. z o.o. DEVELOP Spółka komandytowa Adres siedziby Spółki: 58-100 Świdnica, ul. Licznikowa 17 NIP 8842791578 KRS 726922	Ignerhome Sp. z o.o. Komplementariusz 1%	619,34

5.3.2. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe na dzień 31.12.2022 r. wynoszą 404.547,27 zł. w tym z tytułu udzielonych pożyczek 282.821,97 zł.

Środki pieniężne, w tym zgromadzone na rachunku VAT:

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Rachunek bieżący Alior	121 725,30	30 878,11
Rachunek bankowy (VAT)	0,00	0,00
Stan na ostatni dzień roku obrotowego	**121 725,30**	**30 878,11**

5.3.3. Papiery wartościowe

Nie wystąpiły

5.4. Kapitały

Na dzień bilansowy kapitał podstawowy Spółki wynosił 5 tysięcy złotych i był podzielony na 100 udziałów o wartości nominalnej każdy.

Struktura własności kapitału przedstawia się następująco:

Michał Ignerski – posiadający 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5 tys. zł.

Wartość nominalna jednego udziału wynosi 50 zł

Kapitał zapasowy wynosi 6 tysięcy złotych i wynika z wniesionych dopłat.

Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny w przypadku, gdy jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale – nie wystąpiły zmiany do bilansu otwarcia

5.5. Podział zysku

Zysk bilansowy przekazywany jest dla wspólników zgodnie z proporcją wkładów. Zysk za rok 2022 będzie przeznaczony na pokrycie strat z lat ubiegłych.

5.6. Rezerwy

Spółka w 2022 roku nie utworzyła rezerw.

5.7. Zobowiązania długoterminowe (emisja obligacji)

Na dzień 31.12.2022 roku zobowiązania długoterminowe wynoszą **11.800.000,00 zł**:

5.7.1 Tabela terminów spłat emisji obligacji Serii A oraz Serii B

OKRES	Obligacje - Seria A	Obligacje - Seria B
	KAPITAŁ	KAPITAŁ
wrz.22	3 150 000,00	
sie.23	8 385 000,00	
lut.24		2 500 000,00
lis.24		3 000 000,00
sie.25		6 300 000,00

5.8. Rozliczenia międzyokresowe

Na dzień 31.12.2022 roku wystąpiły rozliczenia międzyokresowe w kwocie 181.095,71 zł.
Spółka rozlicza w czasie prowizję z tytułu emisji obligacji.

Rozliczenia bierne - Obligacje seria A		Rozliczenia bierne - Obligacje seria B	
BO	**153 464,68**	**BO**	**203 222,23**
sty.22	8 077,06	**sty.22**	6 555,54
lut.22	8 077,06	**lut.22**	6 555,54
mar.22	8 077,06	**mar.22**	6 555,54
kwi.22	8 077,06	**kwi.22**	6 555,54
maj.22	8 077,06	**maj.22**	6 555,54
cze.22	8 077,06	**cze.22**	6 555,54
lip.22	8 077,06	**lip.22**	6 555,54
sie.22	8 077,06	**sie.22**	6 555,54
wrz.22	8 077,06	**wrz.22**	6 555,54
paź.22	8 077,06	**paź.22**	6 555,54
lis.22	8 077,06	**lis.22**	6 555,54
gru.22	8 077,06	**gru.22**	6 555,54
SUMA	**96 924,72**	**SUMA**	**78 666,48**
SALDO	**56 539,96**	**SALDO**	**124 555,75**

5.9. Zobowiązania zabezpieczone na majątku firmy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji zostały zabezpieczone następujące nieruchomości:

- działka gruntu nr 246/35 położona w miejscowości Dzierżoniów przy ulicy Żeromskiego – 15.285,00 m2,
- działka gruntu nr 1696/3, 2696/4, 2696/5 w miejscowości Świdnicy przy ulicy Polna Droga i Wałbrzyska – 1,4513 ha,
- działka gruntu nr 3226/3, 3226/4 w miejscowości Świdnica przy ulicy Kosynierów i ulicy Parkowej – 1,2042 ha,
- działka gruntu nr 1835/7, 1835/8 w miejscowości Świdnica przy ulicy Leśnej – 2,2264 ha,
- działka gruntu nr 1835/6 w miejscowości Świdnica przy ulicy Leśnej – 1,1256 ha,
- zastaw rejestrowy na Udziałach.

5.10. Zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

5.11. Nieplanowe odpisy amortyzacyjne

W roku obrotowym Spółka nie dokonywała nieplanowych odpisów amortyzacyjnych.

5.12. Działalność zaniechana

W roku obrotowym Spółka nie dokonała zaniechania prowadzonej działalności. W kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

5.13. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

Wyszczególnienie	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży usług	141 799,36
- województwo dolnośląskie	141 799,36
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00
- województwo dolnośląskie	0,00
Razem przychody z działalności	**141 799,36**

5.14. Koszty w układzie rodzajowym

W okresie 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. Spółka wykazała koszty z tytułu działalności operacyjnej :

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
Koszty według rodzaju:	
amortyzacja	0,00
zużycie materiałów i energii	0,00
usługi obce	41 505,49
podatki i opłaty	5,71
wynagrodzenia	0,00
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	0,00
pozostałe koszty rodzajowe	0,00
Koszty według rodzaju razem	**41 511,20**
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	
Koszty sprzedaży (-)	
Koszty ogólnego zarządu (-)	

Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	

5.15. Podatek dochodowy

Uzgodnienie zysku brutto do podstawy opodatkowania jest następujące:

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto:

Skrócone rozliczenie podatkowe*	**01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.**	**01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.**
Zysk (strata) brutto	340 569,25	23 190,35
Przychody zwolnione z opodatkowania	0,00	0,00
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	84 135,11	8.913,64
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	143 378,59	0,00
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	11 931,41	11.752,94
Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku		
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	25 699,93	
Strata z lat ubiegłych	73.765,06	26.029,65
Inne zmiany podstawy opodatkowania		
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	**312 279,15**	
Podatek dochodowy	59 333,00	

Podział zysku za rok bieżący.

Wyszczególnienie	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Wynik finansowy netto za rok bieżący	281 236,25	23 190,35

Zysk (strata) podatkowa z lat ubiegłych

Wyszczególnienie	
Wynik finansowy roku 2020	-17 435,04
Wynik finansowy roku 2019	-77 250,13
Wynik finansowy roku 2018	23 186,00
Wynik finansowy roku 2017	-10 219,09

5.16 ***Obligacje - Podział na część krótkoterminową i długoterminową***

Zobowiązania długoterminowe z tytułu emisji obligacji na dzień 31.12.2022 roku wynoszą **11.800.000 zł,** natomiast zobowiązania krótkoterminowe z tego samego tytułu wynoszą **12.649.980,79 zł.**

5.17 Udzielone pożyczki - Podział na część krótkoterminową i długoterminową

Inwestycje długoterminowe z tytułu udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2022 roku wynoszą **22.990.565,04 zł,** natomiast inwestycje krótkoterminowe z tytułu udzielonych pożyczek wynoszą **282.821,97 zł.**

6. Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych

Nie dotyczy.

Spółka na mocy art. 64 ust. 1 oraz art. 45 ust. 3 ustawy o rachunkowości nie sporządzała sprawozdania z przepływu środków pieniężnych.

7. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Nie dotyczy.
Spółka na mocy art. 64 ust. 1 i art. 45 ust. 3 ustawy o rachunkowości nie sporządzała zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

8. Wspólne przedsięwzięcia

Spółka nie prowadziła w roku obrachunkowym wspólnych przedsięwzięć.

9. Zatrudnienie

Spółka nie zatrudniała pracowników. Zarząd wykonywał funkcje bez nawiązania stosunku pracy.

10. Wynagrodzenia zarządu i organów nadzorczych Spółki łącznie z wynagrodzeniem z zysku

Zarząd nie otrzymał wynagrodzeń.

11. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,
b) inne usługi atestacyjne w 2022 r. wynosiły 16.984,00 zł. netto
c) usługi doradztwa podatkowego,
d) pozostałe usługi.

Spółka nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego na mocy art. 2 pkt 1 ustawy o rachunkowości.

12. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

Spółka nie udzielała pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom zarządzającym.

13. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Nie dotyczy

14. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Nie wystąpiły wspólne przedsięwzięcia nie podlegające konsolidacji

15. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

a) Podmiot dominujący
Nie wystąpiły

b) Podmioty zależne i stowarzyszone
Nie wystąpiły

c) Inne podmioty powiązane
Nie wystąpiły na dzień bilansowy.

16. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności:

Zarząd Grupy Emitenta wskazuje na:

najbardziej istotnym zdarzeniem mającym wpływ na działalność jednostki dominującej, jak również całej grupy miała sytuacja związana z pandemią Covid-19, następnie wybuch wojny na Ukrainie w dniu 24 lutego 2022 r. Wybuch wojny wywołał niezwykle trudną sytuacje gospodarczą w Polsce i przyczynił się do pogorszenia warunków

prowadzenia działalności deweloperskiej. Polska doświadcza rekordowych wzrostów inflacji na poziomie ok. 15%, w stosunku do roku poprzedniego.

Niepewność społeczeństwa wywołana sytuacją polskiej gospodarki oraz ogólną sytuacją geopolityczną, konfliktem zbrojnym tuż za polską a granicą i praktycznie brakiem możliwości zakupu lokalu przez Nabywców zmuszonych zaciągać kredyt hipoteczny spowodowała, że Nabywcy powstrzymują się od zakupu.

Podkreślenia wymaga fakt, że potrzeby mieszkaniowe Polaków nadal nie są zaspokojone. Obserwuje się również trend odpływu ludności z dużych ośrodków miejskich do mniejszych, typu Świdnica, zapoczątkowany pandemią Covid-19. Szalejąca inflacja, doprowadziła do uwolnienia gotówki posiadanej przez Polaków i następczo wzmożone zainteresowanie nabyciem lokali z przeznaczeniem na najem. Obserwuje się zainteresowaniem najmem lokali przez uchodźców z Ukrainy ale również Polaków, którzy w tym momencie nie posiadają wymaganej zdolności kredytowej do zaciągnięcia kredytu hipotecznego. Spółka upatruje w powyższych szansę zwiększenia dynamiki sprzedaży i przychodów, wobec czego podjęto środki zaradcze, dokonano aktualizacji strategii sprzedażowo- marketingowej.

Podkreślenia wymaga fakt, że zaostrzeniu uległa nie tylko polityka banków udzielających kredytów hipotecznych. Zwiększeniu uległa wymagana rezerwa budowlana. Kolejno, Rada Polityki Pieniężnej podjęła szereg decyzji zwiększających stopę referencyjną, co w konsekwencji przełożyło się na stawkę WIBOR 3M będącą podstawą wyliczania zmiennego oprocentowania kredytów bankowych, co w konsekwencji doprowadziło do ogromnego wzrostu kosztów finansowych prowadzonych przez grupę realizacji inwestycji. Kolejną okolicznością mającą wpływ na prowadzoną działalność deweloperską i mającą decydujący wpływ na zachowanie przepływów finansowych, jest wzrost wymaganego wkładu własnego z 20% do 30%. Wobec powyższego, rezerwa finansowa grupy celem prowadzenia kolejnych inwestycji i zachowania kontynuacji działalności musi być znacznie wyższa.

Wszystkie wyżej opisane czynniki, a także konieczność realizacji kolejnych inwestycji, celem kontynuacji działalności, doprowadziły do zachwiania przepływów finansowych. Sytuacja wymusiła od jednostki dominującej oraz grupy przemodelowania przepływów pieniężnych i podjęcie porozumień z Obligatariuszem, celem przesunięcia transz opisanych w punkcie 5.7.1. Zaprezentowano modele, które określają realną możliwość spłat obligacji z jednoczesnym realizowaniem kluczowych dla grupy inwestycji. Powstaje po stronie jednostki, znacząca niepewność wynikająca z braku środków finansowych na spłatę zobowiązań wynikających z emisji obligacji, w sytuacji gdy Obligatariusz nie wyrazi zgody na prezentowane przez jednostkę możliwe warianty spłat obligacji.

Zarząd wskazuje, iż założenie kontynuacji działania jest uzależnione od porozumienia z obligatariuszem co do rozłożenia na raty obligacji serii A oraz uregulowania zobowiązania serii B ze środków pozyskanych ze sprzedaży gruntu. Zarząd prowadzi rozmowy zarówno z Obligatariuszem o bieżącej sytuacji Grupy oraz aktualizuje status rozmów, które są prowadzone z potencjalnym kupującym grunt.

Istotnym elementem jest fakt, iż Spółki celowe podjęły decyzje o zmianie formy prowadzenia budów. Dotychczasowy model, oparty o generalne wykonawstwo, realizowany przez PPUH Bet-Bud Roman Strzelecki, okazał się niewydajny, wobec tego dokonany zmiany modeli na inwestorstwo zastępcze. Spółki nawiązały współpracę z M-A Group Inwestycje Sp. z o. o.

Inwestycje są zabezpieczone oraz realizowane zgodnie z harmonogramem prac – odbiór Vivant Home Budynek B – etap II – nastąpił w maju 2023 r., odbiór inwestycji Przystań Droga Polna – etap II – planowany na październik 2023 r.

Spółka celowa dla inwestycji Vivant Home Budynek B uzyskała w dniu w dniu 16.05.2023 r. Zaświadczenie nr PINB-406/227/SM/23 wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego stwierdzające brak podstaw do wniesienia sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku wielorodzinnego.

Spółka podpisała aneksy dotyczące kredytów inwestycyjnych na dwóch rozpoczętych budowach: Vivant Home budynek B oraz Droga Polna etap II przy uwzględnieniu zabezpieczenia prowadzonych inwestycji.

Zarząd Grupy Emitenta oświadcza, że od momentu zaistnienia nadzwyczajnej sytuacji rynkowej podejmuje wszelkie środki zaradcze, celem zapewnienia kontynuacji działalności.