



POLSKI KAPITAŁ ŚWIATOWA JAKOŚĆ

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
POLSKI HOLDING HOTELOWY SP. Z O.O.
ZA ROK OBROTOWY 2022

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA ROK OBROTOWY
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022 ROKU

PRZYGOTOWANIE I ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało podpisane w dniu 31 marca 2023 r.

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120), Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego dającego rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności i sytuacji Spółki zasady rachunkowości.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („zł”), o ile nie wskazano inaczej. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Załączone sprawozdanie finansowe składające się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych oraz informacji dodatkowej, zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości i przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:



WPROWADZENIE	3
BILANS – AKTYWA.....	17
BILANS – PASYWA.....	18
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	20
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	21
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	22
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	23



WPROWADZENIE

I. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. powstała na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A Nr 8917/1998 z dnia 27 października 1998 r. Spółka wpisana jest do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy pod numerem 0000047774. Spółce nadano numer statystyczny REGON 016046030.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. jedynym Wspólnikiem Spółki jest Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Aktywów Państwowych i posiada 17.114.997 udziałów o łącznej wartości 1.711.499.700,00 zł. W dniu 29 grudnia 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podwyższyło kapitał zakładowy Spółki do kwoty 1.911.499.700,00 zł poprzez utworzenie 2.000.000 nowych udziałów, które zostały objęte przez Skarb Państwa, co zostało szerzej opisane w notcie 19. W dniu 20 stycznia 2023 r. podwyższenie kapitału zakładowego zostało ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39G w Warszawie.

Według umowy Spółki przedmiotem jej działalności są m.in.:

- hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- działalność usługowa związana z wyżywieniem,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- doradztwo związane z zarządzaniem,
- handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane,
- wynajem i dzierżawa,
- catering,
- produkcja artykułów spożywczych.



W strukturze Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r. funkcjonowało 12 oddziałów:

- 1) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Courtyard by Marriott Warsaw Airport z siedzibą w Warszawie, ul. Żwirki i Wigury 1j, 00-906 Warszawa;
- 2) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Renaissance Warsaw Airport Hotel z siedzibą w Warszawie, ul. Żwirki i Wigury 1h, 00-906 Warszawa;
- 3) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Hampton by Hilton Warsaw Airport z siedzibą w Warszawie, ul. Komitetu Obrony Robotników 39F, 02-148 Warszawa;
- 4) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hampton by Hilton Gdańsk Airport z siedzibą w Gdańsku, ul. Juliusza Słowackiego 220, 80-298 Gdańsk;
- 5) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Best Western Hotel Jurata z siedzibą w Juracie, ul. Świętopełka 11, 84-141 Jurata;
- 6) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Moxy Katowice Airport z siedzibą w Pyrzowicach, ul. Wolności 90, 42-625 Ożarówce;
- 7) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Moxy Poznań Airport z siedzibą w Poznaniu, ul. Bukowska 303, 60-189 Poznań;
- 8) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Holiday Inn Express Rzeszów – Jasionka z siedzibą w Jasionce, Jasionka 952, 36-002 Jasionka;
- 9) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Golden Tulip Gdańsk Residence z siedzibą w Gdańsku, ul. Piastowska 160, 80-358 Gdańsk;
- 10) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Golden Tulip Międzyzdroje Residence z siedzibą w Międzyzdrojach, ul. Gryfa Pomorskiego 79, 72-500 Międzyzdroje;
- 11) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Food & Catering Services z siedzibą w Warszawie, ul. Komitetu Obrony Robotników 39G, 02-148 Warszawa;
- 12) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Best Western Plus Hotel Olsztyn Old Town z siedzibą w Olsztynie, ul. Aleja Warszawska 39, 10-081 Olsztyn.

Aktualny skład osobowy Zarządu Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o.:

Gheorghe Marian Cristescu – Prezes Zarządu (od dnia 25 kwietnia 2016 r.),

Daniel Puciato – Członek Zarządu (od dnia 27 września 2022 r.).

Zmiany Zarządu w trakcie roku obrotowego:

Z dniem 31 lipca 2022 roku funkcję Członka Zarządu przestał pełnić Zbigniew Gryglas w wyniku złożonej rezygnacji.



Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 29 lipca 2022 roku na funkcję Członka Zarządu ds. Handlowych powołany został Daniel Puciato z dniem następującym po dniu odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2021, tj. z dniem 27 września 2022 roku.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Rok obrotowy obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.

2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, nie wystąpiły połączenia Spółki z innymi jednostkami.

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

4.1 FORMAT ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości – (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, dalej: „Ustawa o rachunkowości”).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego, który został zmodyfikowany w przypadkach opisanych w poszczególnych punktach wprowadzenia do sprawozdania finansowego.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie porównawczym.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.



4.2 ŚRODKI TRWAŁE ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Wartości niematerialne i prawne są wyceniane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe wyceniane są w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszone o odpisy umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Prawo wieczystego użytkowania gruntu otrzymane nieodpłatnie jest wyceniane według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę pierwszej opłaty nad opłatą roczną zgodnie z wydaną decyzją w chwili jego nadania. Prawo wieczystego użytkowania gruntów podlega amortyzacji bilansowej.

Przedmioty o wartości jednostkowej poniżej 500,00 zł zalicza się bezpośrednio do kosztów okresu, którego dotyczą, jako koszty zużycia materiałów (koszty te nie są traktowane jako amortyzacja).

Przyjęte zasady w zakresie amortyzacji:

- Amortyzuje się wszystkie środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne metodą liniową i przy zastosowaniu różnych stawek amortyzacyjnych dla potrzeb prawa bilansowego i podatkowego, w całym okresie umarzania środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.
- Środki trwałe Spółki o wartości początkowej powyżej 500,00 zł, ale poniżej 10.000,00 zł, mogą zostać umorzone jednorazowo lub są umarzane przy zastosowaniu różnych stawek amortyzacyjnych przyporządkowanych do przewidywanego okresu użyteczności.
- W skład poszczególnych środków trwałych Spółka nie zalicza materiałów niskocennych, których trwałość ze względu na ich zastosowanie nie przekracza 1 roku, zaliczane są one jednorazowo w koszty zużycia materiałów.
- Dla prawa bilansowego wprowadza się podział środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych według grup składników majątku z przyporządkowanym przewidywanym okresem użyteczności.
- Dla amortyzacji bilansowej Spółka wykazuje następujące grupy składników majątku:
 - prace budowlano – montażowe (m.in. prace konstrukcyjne, stolarka, aranżacja terenu, ogrodzenie) – okres amortyzacji wynosi od 15 do 50 lat;
 - prace budowlane – instalacje (m.in. windy, ogrzewanie, instalacje elektryczne, hydrauliczne, pokrycia dachów) – okres amortyzacji wynosi od 7 do 25 lat;
 - drobne wyposażenie (m.in. drobne wyposażenie pokoi, drobne wyposażenie kuchni) – okres amortyzacji wynosi 5 lat;
 - wyposażenie (m.in. wyposażenie pokoi, meble, wyposażenie kuchni, wyposażenie magazynów, lampy ścienne, lampy sufitowe, lampy stojące) – okres amortyzacji wynosi od 5 do 10 lat;



- wyposażenie techniczne (m.in. sprzęt porządkowy, wyposażenie elektryczne, wyposażenie techniczne, narzędzia, telefony, sprzęt IT, sprzęt komunikacyjny) – okres amortyzacji wynosi od 3 do 10 lat;
- środki transportu – okres amortyzacji wynosi 5 lat.
- Dla wartości niematerialnych i prawnych Spółka przyjęła 2-5 letni okres ekonomicznej użyteczności.

4.3 TRWAŁA UTRATA WARTOŚCI

Rzeczowe aktywa trwałe, nieruchomości inwestycyjne i wartości niematerialne są poddawane rocznym testom na utratę wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość odzyskiwalną.

W odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych testu na utratę wartości dokonuje się odnosząc go do poszczególnych ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Przyjęto, że ośrodkiem wypracowującym środki pieniężne jest każdy oddział.

W odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na dokonanie lub zmianę wartości odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości. Spółka przyjmuje, że jedną z przesłanek wskazujących na możliwość dokonania lub zmiany odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości danego hotelu jest istotna zmiana wartości EBITDA w porównaniu do okresu poprzedniego. Przy czym Spółka przyjmuje, że nie dokonuje analizy utraty wartości w ciągu 3 pierwszych lat od uruchomienia nowego hotelu lub nabycia hotelu po cenie rynkowej (czas niezbędny na tzw. rozruch hotelu).

Spółka ustala wartość użytkową każdego hotelu dokonując wyceny metodą DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych). Następnie porównywana jest wartość księgowa netto hotelu z wartością wyceny według DCF i ujmowana jest właściwa korekta (ujęcie odpisu w przypadku, gdy wartość hotelu w księgach jest wyższa niż wycena według DCF, rozwiązanie odpisu (jeżeli istnieje taka możliwość) w przypadku, gdy wartość hotelu w księgach jest niższa niż wycena według DCF). W przypadku szczególnych warunków powodujących istotne zniekształcenie wartości z wycen metodą DCF, Spółka ustala wartość odzyskiwalną hotelu poprzez oszacowanie jego wartości godziwej na podstawie posiadanych operatów szacunkowych, aktualnych ofert kupna bądź analizy średnich cen transakcyjnych na danym rynku.



4.4 ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE, ZALICZKI NA ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE I ZALICZKI NA WNIP

Za środki trwałe w budowie, zgodnie z art. 3 ust. 16 Ustawy o rachunkowości, uważa się zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego, czy rozbudowy.

Środki trwałe w budowie obejmują także realizowane inwestycje budowlane, których efektem będą nowo powstałe pomieszczenia hotelowe przynoszące w przyszłości korzyści ekonomiczne.

Środki trwałe w budowie wycenia się w cenie nabycia lub całkowitym koszcie wytworzenia, obejmującym ogół kosztów poniesionych przez Spółkę w okresie budowy, montażu, ulepszenia, przystosowania, w tym również koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania i związane z nimi różnice kursowe.

Proces inwestycyjny mający na celu utworzenie w przyszłości środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej lub, w przypadku środka trwałego, podwyższenie wartości początkowej, rozpoczyna się w momencie pierwszego, powstałego w związku z tym projektem wydatku, a kończy się w momencie oddania do eksploatacji utworzonego środka trwałego, na podstawie zatwierdzonej dokumentacji technicznej w postaci protokołu odbioru.

Środki trwałe w budowie, które nie przyniosły zamierzonego efektu gospodarczego są odpisywane w pozostałe koszty operacyjne. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji.

Zaliczki na wartości niematerialne i prawne obejmują kwotę przedpłat przekazanych krajowym lub zagranicznym dostawcom na poczet zamówionych usług na poczet prac badawczo-rozwojowych lub innych praw docelowo zaliczanych do wartości niematerialnych i prawnych. Zaliczki na środki trwałe w budowie obejmują kwotę przedpłat dotyczących zakupów inwestycyjnych docelowo zaliczanych do środków trwałych.

Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych oraz zaliczki na środki trwałe w budowie wykazuje się w wysokości nominalnej, to jest kwocie przekazanej dostawcom na poczet dokonanych zamówień.

4.5 LEASING

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, jeżeli umowa leasingu spełnia przynajmniej jeden z warunków określonych w art. 3. ust. 4 Ustawy o rachunkowości. Pozostałe rodzaje leasingu są traktowane jako leasing operacyjny lub umowa najmu i dzierżawy.

Aktywa użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego są traktowane jak aktywa Spółki i są wyceniane w niższej z wartości: (a) rynkowej przedmiotu leasingu, ustalonej na moment rozpoczęcia leasingu lub (b) w wartości bieżącej opłat leasingowych, ustalonej za pomocą stopy



procentowej leasingu lub stopy procentowej korzystającego. Płatności leasingowe są dzielone na część odsetkową oraz część kapitałową tak, by stopa odsetek od pozostającego zobowiązania była wielkością stałą. Koszty odsetkowe są odnoszone do rachunku zysków i strat jako koszty finansowe. Płatności z tytułu leasingu operacyjnego są odnoszone w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu. Korzyści otrzymane i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych. Jednakże, gdy brak jest pewności, co do przejścia prawa własności przedmiotu umowy, wówczas środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres użytkowania lub okres trwania leasingu.

4.6 AKTYWA FINANSOWE

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według ceny nabycia, stanowiącej wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej instrumentów finansowych, za wyjątkiem instrumentów wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

PO POCZĄTKOWYM UJĘCIU AKTYWA FINANSOWE SĄ ZALICZANE DO JEDNEJ Z CZTERECH KATEGORII I WYCENIANE W NASTĘPUJĄCY SPOSÓB:

Kategoria	Sposób wyceny
1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
2. Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty.
3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej z odniesieniem skutków wyceny w rachunek zysków i strat.
4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej z odniesieniem skutków wyceny na kapitały własne.

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych.

Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy



między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

- 1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia – jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych;
- 2) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej – jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych;
- 3) w przypadku pozostałych aktywów finansowych – jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

4.7 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Inwestycje długoterminowe, z wyjątkiem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych, ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia albo powstania, według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Na dzień bilansowy długoterminowe aktywa finansowe są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualny odpis z tytułu trwałej utraty wartości.

Na każdy dzień bilansowy dokonuje się przeglądu wartości posiadanych inwestycji. W przypadku, gdy wartość bilansowa inwestycji przekracza wartość przewidywanych korzyści ekonomicznych, obniża się ją do wysokości ceny sprzedaży netto, a w przypadku jej braku do ustalonej w inny sposób wartości godziwej – jeżeli wartość ta jest niższa od ceny nabycia netto.



4.8 ZAPASY

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto, natomiast

- rozchód składnika zapasów następuje kolejno po cenach tych składników zapasów, które jednostka najwcześniej nabyła (metoda FIFO) – dla działalności cateringowej,
- rozchód składnika zapasów – następuje po cenie przeciętnej – dla działalności gastronomicznej w hotelach; po każdej dostawie ustala się cenę średnią, którą można policzyć wg wzoru:
(wartość stanu poprzedniego + ostatni przychód materiałów) / ilość odpowiadająca tym wartościom.

Ze względu na żywnościowy charakter i wysoką rotację zapasów w magazynach, Spółka nie dokonuje odpisów aktualizujących ich wartości, z wyjątkiem koniecznej do przeprowadzenia aktualizacji wynikającej ze zniszczenia składników zapasów. W takim przypadku odpisy aktualizujące zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

4.9 NALEŻNOŚCI KRÓTKO- I DŁUGOTERMINOWE

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

4.10 TRANSAKCJE W WALUCIE OBCEJ

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu poprzedzającym transakcję.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.



Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DLA POTRZEB WYCENY PRZYJĘTO NASTĘPUJĄCE KURSY WYMIANY:

Lp.	Tytuł	31.12.2022	31.12.2021
1	kurs EUR/PLN	4,6899	4,5994
2	kurs USD/ PLN	4,4018	4,0600
3	kurs CHF/ PLN	4,7679	4,4484
4	kurs GBP/ PLN	5,2957	5,4846

4.11 ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe, przechowywane do terminu zapadalności, wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych na dzień bilansowy wyceniane są na polskie złote, przy zastosowaniu średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie i banku oraz lokat bankowych, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

4.12 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Koszty stanowiące różnicę pomiędzy niższą wartością otrzymanych finansowych składników aktywów, a wyższą kwotą zobowiązania zapłaty za nie, odpisywane są w koszty finansowe, w ciągu okresu, na jaki zaciągnięto zobowiązanie.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki przez kontrahentów jednostki, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,



- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanych osób, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

4.13 KAPITAŁ PODSTAWOWY

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną udziałów są ujmowane w kapitale zapasowym.

4.14 KAPITAŁ ZAPASOWY I REZERWOWY

Kapitał zapasowy tworzony jest głównie w celu zabezpieczenia utrzymania kapitału podstawowego w niezmienionej wielkości, czyli jest przeznaczony na pokrycie przyszłych strat bilansowych.

Kapitał zapasowy Spółki tworzony jest z:

- agio, tj. nadwyżki wartości wniesionych przez wspólników wkładów pieniężnych i niepieniężnych nad wartością przyjętych za nie udziałów,
- nadwyżki osiągniętej przy sprzedaży poprzednio odkupionych udziałów własnych w stosunku do ceny ich nabycia,
- nadwyżki wartości nominalnej umorzonych udziałów nad niższą ceną ich nabycia,
- zysku netto, nieprzeznaczonego na dywidendy ani obecnie, ani w przyszłości,
- obniżenia kapitału zakładowego.

Jednostka może także tworzyć kapitał rezerwowy w celu np. pokrycia straty bilansowej, umorzenia udziałów bez obniżania kapitału zakładowego, zapewnienia środków na dywidendę w następnych latach, podwyższenie kapitału podstawowego na przełomie roku, zgłoszone lecz jeszcze nie zarejestrowane w KRS.

4.15 REZERWY

Rezerwy tworzy się wówczas, gdy na Spółce ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wypływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy związane ze skutkami toczącego się postępowania sądowego tworzy się wówczas, gdy



przeciwko jednostce wniesiono pozew, a jest prawdopodobieństwo wyroku niekorzystnego dla jednostki. Podstawą oceny tego prawdopodobieństwa jest przebieg postępowania sądowego oraz opinie prawników. Utworzone rezerwy obciążają pozostałe koszty operacyjne.

Spółka tworzy rezerwy na koszty przyszłych napraw gwarancyjnych/usterki, gdyż jest ona zobowiązana do udzielenia gwarancji na sprzedane apartamenty w wybranych obiektach. Wartość rezerw podlega indywidualnej analizie i może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych obciążają pozostałe koszty operacyjne.

Rezerwy na kary i odszkodowania tworzy się wówczas gdy przeciwko Spółce zgłaszane są roszczenia, a w związku z wypełnieniem tego obowiązku prawdopodobny jest wypływ środków zawierających korzyści ekonomiczne. Zarząd Spółki dokonuje szczegółowych analiz ryzyk i na tej podstawie podejmuje decyzje o ewentualnym ujęciu i wysokości rezerw.

Spółka prowadzi program wypłat z tytułu odpraw emerytalnych. Koszty z tytułu powyższego programu ujmowane są w koszty rachunku zysków i strat w sposób umożliwiający rozłożenie kosztów odpraw emerytalnych na cały okres zatrudnienia pracowników w Spółce. Koszty z tytułu ww. świadczeń są ustalane metodą narosłych świadczeń i ujmowane zgodnie z zasadą istotności.

4.16 ZOBOWIĄZANIA

Na dzień bilansowy zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymagające zapłaty, tzn. łącznie z odsetkami z tytułu zwłoki w zapłacie. Jeżeli Spółka jako nabywca została nimi obciążona przez wierzyciela lub zgodnie z umową (i zasadą memoriału) sama je naliczyła.

Zwiększając wartość nominalną zobowiązania odsetki do zapłacenia przez Spółkę zalicza się do kosztów finansowych.

4.17 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 (koszty transakcyjne). Odsetki od kredytów i pożyczek naliczane są przy zastosowaniu metody liniowej.

4.18 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE – POZABILANSOWE

Za zobowiązania warunkowe Spółka uznaje potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń.

Zobowiązania warunkowe ujmowane są w ewidencji pozabilansowej.



4.19 KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

4.20 PODATEK ODRO CZONY

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i 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 i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego nie podlegają kompensowaniu w bilansie Spółki.

4.21 UZNAWANIE PRZYCHODÓW

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody są rozpoznawane według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.



4.21.1 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy lub w momencie wykonania usługi.

Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz po uwzględnieniu wszelkich udzielonych rabatów.

4.21.2 ODSETKI

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

4.22 MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych stanowi, że ZFŚS tworzą pracodawcy zatrudniający co najmniej 50 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty. Spółka tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych zgodnie z przepisami i dokonuje okresowych odpisów w minimalnej wymaganej kwocie.

Celem Funduszu jest finansowanie działalności socjalnej. Saldo bilansowe Funduszu to zakumulowane przychody Funduszu pomniejszone o nie podlegające zwrotowi wydatki z Funduszu. Spółka wykazuje w bilansie oddzielnie saldo Funduszu i aktywa Funduszu.



BILANS – AKTYWA TRWAŁE

(w złotych)	Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
A. Aktywa trwałe		1 159 843 571,76	783 517 750,31
I. Wartości niematerialne i prawne	5	2 549 680,64	2 895 519,43
1. Inne wartości niematerialne i prawne		2 248 205,25	2 756 384,04
2. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		301 475,39	139 135,39
II. Rzeczowe aktywa trwałe	6	517 862 405,32	543 650 625,78
1. Środki trwałe		517 354 647,86	542 997 258,90
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		58 742 247,07	59 146 594,51
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		363 830 338,16	377 941 186,72
c) urządzenia techniczne i maszyny		49 957 432,53	53 321 910,84
d) środki transportu		90 469,86	129 594,02
e) inne środki trwałe		44 734 160,24	52 457 972,81
2. Środki trwałe w budowie	7	66 137,31	189 343,68
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		441 620,15	464 023,20
III. Inwestycje długoterminowe	12	624 633 847,33	221 790 483,95
1. Długoterminowe aktywa finansowe		624 633 847,33	221 790 483,95
a) w jednostkach powiązanych		596 762 124,05	197 972 930,58
- udziały lub akcje		545 702 422,80	192 859 403,33
- udzielone pożyczki		51 059 701,25	5 113 527,25
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		27 871 723,28	23 817 553,37
- udziały lub akcje		3 590 163,00	3 590 163,00
- udzielone pożyczki		24 281 560,28	20 227 390,37
IV. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13	14 797 638,47	15 181 121,15
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		13 571 508,66	13 818 981,47
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		1 226 129,81	1 362 139,68



BILANS – AKTYWA OBROTOWE

(w złotych)	Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
B. Aktywa obrotowe		915 575 145,43	1 045 131 000,97
I. Zapasy	14	1 608 671,37	1 234 835,91
1. Materiały		1 608 671,37	1 234 835,91
II. Należności krótkoterminowe	16	17 010 396,85	6 644 926,10
1. Należności od jednostek powiązanych		10 206 049,65	1 224 031,79
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		10 206 049,65	1 224 031,79
- do 12 miesięcy		10 206 049,65	1 224 031,79
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		351 545,67	211 480,52
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		351 545,67	211 480,52
- do 12 miesięcy		351 545,67	211 480,52
3. Należności od pozostałych jednostek		6 452 801,53	5 209 413,79
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		5 335 722,96	3 627 520,87
- do 12 miesięcy		5 335 722,96	3 627 520,87
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		866 594,00	1 439 131,86
c) inne		250 484,57	142 761,06
III. Inwestycje krótkoterminowe		896 143 086,23	1 035 450 018,12
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		896 143 086,23	1 035 450 018,12
a) w jednostkach powiązanych	12	4 183 082,85	0,00
- udzielone pożyczki		4 183 082,85	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	12	0,00	2 251 028,90
- udzielone pożyczki		0,00	2 251 028,90
c) w pozostałych jednostkach	12	0,00	22 855 461,00
- inne papiery wartościowe		0,00	22 855 461,00
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17	891 960 003,38	1 010 343 528,22
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		3 978 979,24	12 627 494,32
- inne środki pieniężne		814 981 024,14	997 716 033,90
- inne aktywa pieniężne		73 000 000,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18	812 990,98	1 801 220,84
Aktywa razem		2 075 418 717,19	1 828 648 751,28



BILANS - PASYWA

(w złotych)	Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
A. Kapitał własny		1 927 458 091,67	1 685 254 469,50
I. Kapitał podstawowy	19	1 711 499 700,00	955 867 700,00
II. Pozostałe kapitały rezerwowe		200 314 350,00	755 955 150,00
III. Zysk / (strata) z lat ubiegłych		(26 568 380,49)	(6 074 562,66)
IV. Zysk / (strata) netto	20	50 697 989,16	(20 493 817,84)
V. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		(8 485 567,00)	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22	147 960 625,52	143 394 281,78
I. Rezerwy na zobowiązania		19 882 088,62	13 685 570,99
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22.1	11 675 454,01	6 050 469,30
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	22.2.1	5 753 878,77	3 286 288,09
- długoterminowa		179 740,00	126 731,00
- krótkoterminowa		5 574 138,77	3 159 557,09
3. Pozostałe rezerwy	22.2.2	2 452 755,84	4 348 813,60
- długoterminowe		0,00	0,00
- krótkoterminowe		2 452 755,84	4 348 813,60
II. Zobowiązania długoterminowe	23	88 100 414,84	101 217 375,61
1. Wobec pozostałych jednostek		88 100 414,84	101 217 375,61
a) kredyty i pożyczki		87 619 824,79	100 136 942,60
b) inne		480 590,05	1 080 433,01
III. Zobowiązania krótkoterminowe	24	30 143 177,93	23 796 176,01
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		1 652,00	536,50
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		1 652,00	536,50
- do 12 miesięcy		1 652,00	536,50
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		6 400,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		6 400,00	0,00
- do 12 miesięcy		6 400,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		29 700 387,21	23 588 307,60
a) kredyty i pożyczki		12 517 117,84	12 517 117,84
b) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		6 135 512,66	3 507 095,40
- do 12 miesięcy		6 135 512,66	3 507 095,40
c) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		6 399 810,33	2 557 944,35
d) z tytułu wynagrodzeń		2 939 062,13	2 044 010,01
e) inne		1 708 884,25	2 962 140,00
4. Fundusze specjalne		434 738,72	207 331,91
IV. Rozliczenia międzyokresowe	25	9 834 944,13	4 695 159,17
1. Inne rozliczenia międzyokresowe		9 834 944,13	4 695 159,17
- długoterminowe		0,00	0,00
- krótkoterminowe		9 834 944,13	4 695 159,17
Pasywa razem		2 075 418 717,19	1 828 648 751,28

Bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego.



RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(w złotych)	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	30	222 501 949,82	97 727 211,15
- od jednostek powiązanych		13 392 622,27	2 229 491,20
I. Przychody netto ze sprzedaży usług		222 127 847,56	97 583 739,52
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		374 102,26	143 471,63
B. Koszty działalności operacyjnej		195 131 827,42	126 022 635,58
I. Amortyzacja		30 633 461,70	29 844 269,23
II. Zużycie materiałów i energii		38 332 981,67	19 234 788,35
III. Usługi obce		60 086 648,19	29 763 176,43
IV. Podatki i opłaty		5 167 934,89	7 623 023,56
V. Wynagrodzenia		47 842 854,59	30 966 677,81
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		9 856 244,90	6 781 674,14
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		3 094 216,44	1 770 666,15
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		117 485,04	38 359,91
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		27 370 122,40	(28 295 424,43)
D. Pozostałe przychody operacyjne	31	11 100 156,50	14 512 527,21
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		8 354,88	383 115,32
II. Inne przychody operacyjne		11 091 801,62	14 129 411,89
E. Pozostałe koszty operacyjne	32	908 861,38	317 955,51
I. Inne koszty operacyjne		908 861,38	317 955,51
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		37 561 417,52	(14 100 852,73)
G. Przychody finansowe	33	27 809 212,53	1 398 918,43
I. Odsetki, w tym:		27 809 212,53	1 398 918,43
- od jednostek powiązanych		3 838 913,55	1 054 451,25
H. Koszty finansowe	34	7 686 894,37	6 761 708,80
I. Odsetki, w tym:		7 474 293,49	6 599 532,70
- dla jednostek powiązanych		0,00	0,00
II. Inne		212 600,88	162 176,10
I. Zysk (strata) brutto (I±J)		57 683 735,68	(19 463 643,10)
J. Podatek dochodowy	35	6 985 746,52	1 030 174,74
K. Zysk (strata) netto (I-J)		50 697 989,16	(20 493 817,84)
L. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
M. Zysk (strata) netto (I-J-L)		50 697 989,16	(20 493 817,84)

Rachunek zysków i strat należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego.



ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(w złotych)		rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021
I.	Kapitał własny na początek okresu (BO)	1 685 254 469,50	951 675 437,35
	- korekty błędów	0,00	0,00
I.a.	Kapitał własny na początek okresu (BO) , po korektach	1 685 254 469,50	951 675 437,35
1.	Kapitał podstawowy na początek okresu	955 867 700,00	955 867 700,00
1.1	Zmiany kapitału podstawowego	755 632 000,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	755 632 000,00	0,00
	- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	755 632 000,00	0,00
1.2.	Kapitał podstawowy na koniec okresu	1 711 499 700,00	955 867 700,00
2.	Kapitał zapasowy na początek okresu	0,00	33 761 538,47
2.1.	Zmiany kapitału zapasowego	0,00	(33 761 538,47)
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	569 855,56
	- przeniesienie z kapitału rezerwowego	0,00	569 855,56
	b) zmniejszenie	0,00	34 331 394,03
	- pokrycie straty	0,00	34 331 394,03
2.2.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	0,00	0,00
3.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	755 955 150,00	2 452 155,56
3.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	(555 640 800,00)	753 502 994,44
	a) zwiększenie (z tytułu)	200 000 000,00	755 632 000,00
	- podwyższenie kapitału podstawowego - niezarejestrowane na dzień bilansowy	200 000 000,00	755 632 000,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	755 640 800,00	2 129 005,56
	- przeniesienie na kapitał podstawowy	755 632 000,00	0,00
	- przeniesienie na kapitał zapasowy	0,00	569 855,56
	- wypłata ekwiwalentu uprawnionym pracownikom Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Usług Turystycznych sp. z o.o.	8 800,00	1 559 150,00
3.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	200 314 350,00	755 955 150,00
4.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(26 568 380,49)	(40 405 956,68)
4.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
4.2.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
4.3.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)	(26 568 380,49)	(40 405 956,68)
4.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(26 568 380,49)	(40 405 956,68)
	a) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	(34 331 394,03)
	- pokrycie z kapitału zapasowego	0,00	(34 331 394,03)
4.5.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(26 568 380,49)	(6 074 562,66)
4.6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(26 568 380,49)	(6 074 562,66)
5.	Wynik netto	42 460 523,16	(20 493 817,84)
	a) zysk netto	50 697 989,16	0,00
	b) strata netto (wielkość ujemna)	0,00	(20 493 817,84)
	c) odpisy z zysku (wielkość ujemna)	(8 485 567,00)	0,00
II.	Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	1 927 458 091,67	1 685 254 469,50
III.	Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	1 923 215 307,67	1 685 254 469,50



RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(w złotych)	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	50 697 989,16	(20 493 817,84)
II. Korekty razem	27 850 610,01	31 521 814,15
1. Amortyzacja	30 633 461,70	29 844 269,23
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 526,37	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 140 357,29	5 465 179,72
4. Zysk / (strata) z działalności inwestycyjnej	(8 354,88)	(369 592,52)
5. Zmiana stanu rezerw	6 196 517,63	4 528 272,85
6. Zmiana stanu zapasów	(373 835,46)	(432 460,62)
7. Zmiana stanu należności	(9 498 876,75)	1 523 574,98
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 191 178,11	2 991 617,83
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 380 797,50	(1 287 565,05)
10. Inne korekty	(10 812 161,50)	(10 741 482,27)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	78 548 599,17	11 027 996,31
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	25 507 754,40	18 240 166,91
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	27 254,88	438 376,32
2. Z aktywów finansowych, w tym	25 480 499,52	17 801 790,59
a) w jednostkach powiązanych	2 480 499,52	17 801 790,59
b) w pozostałych jednostkach	23 000 000,00	0,00
- odsetki	144 539,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	22 855 461,00	0,00
II. Wydatki	404 250 151,26	79 276 531,95
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 188 106,75	12 829 500,92
2. Na aktywa finansowe, w tym	400 062 044,51	66 447 031,03
a) w jednostkach powiązanych	400 062 044,51	43 591 570,03
b) w pozostałych jednostkach	0,00	22 855 461,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	22 855 461,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(378 742 396,86)	(61 036 365,04)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	215 391 997,00	762 400 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów oraz dopłat do kapitału	200 000 000,00	750 000 000,00
2. Kredyty i pożyczki	15 391 997,00	12 400 000,00
II. Wydatki	33 581 724,15	9 732 131,00
1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	9 352 161,00	0,00
2. Spłaty kredytów i pożyczek	17 105 753,31	3 212 500,00
3. Odsetki	7 123 809,84	6 519 631,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	181 810 272,85	752 667 869,00
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	(118 383 524,84)	702 659 500,27
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	(118 383 524,84)	702 659 500,27
- zmiana stanu środków pieniężnych z tyt. różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 010 343 528,22	307 684 027,95
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	891 960 003,38	1 010 343 528,22
- środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	888 311 033,61	997 966 462,64



DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

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

2. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W 2022 r. w Spółce nie wystąpiły zmiany zasad polityki rachunkowości.

3. KOREKTA BŁĘDU

W 2022 r. Spółka nie dokonywała korekty błędu wynikającego z lat ubiegłych.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY

Dane porównawcze za 2021 rok zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu wynikają z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok poprzedni.



5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH
OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	Koncesje, patenty i licencje		Inne	Zaliczki	Razem
		razem	w tym oprogramowanie			
Wartość brutto						
1	Bilans otwarcia	8 894 060,98	8 894 060,98	84 100,84	139 135,39	9 117 297,21
2	Zwiększenia	328 105,37	328 105,37	0,00	490 445,37	818 550,74
a	zakup	0,00	0,00	0,00	490 445,37	490 445,37
b	przemieszczenie wewnętrzne	328 105,37	328 105,37	0,00	0,00	328 105,37
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	328 105,37	328 105,37
a	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	328 105,37	328 105,37
4	Bilans zamknięcia	9 222 166,35	9 222 166,35	84 100,84	301 475,39	9 607 742,58
Umorzenie						
5	Bilans otwarcia	6 137 676,94	6 137 676,94	84 100,84	0,00	6 221 777,78
6	Zwiększenia	836 284,16	836 284,16	0,00	0,00	836 284,16
a	amortyzacja za okres	836 284,16	836 284,16	0,00	0,00	836 284,16
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Bilans zamknięcia	6 973 961,10	6 973 961,10	84 100,84	0,00	7 058 061,94
Odpisy aktualizujące						
9	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Wartość netto na początek okresu	2 756 384,04	2 756 384,04	0,00	139 135,39	2 895 519,43
12	Wartość netto na koniec okresu	2 248 205,25	2 248 205,25	0,00	301 475,39	2 549 680,64



ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH
OD 01.01.2021 R. DO 31.12.2021 R.

Lp.	Tytuł	Koncesje, patenty i licencje		Inne	Zaliczki	Razem
		razem	w tym oprogramowanie			
Wartość brutto						
1	Bilans otwarcia	8 324 889,62	8 324 889,62	84 100,84	151 361,39	8 560 351,85
2	Zwiększenia	569 171,36	569 171,36	0,00	387 686,00	956 857,36
a	zakup	0,00	0,00	0,00	387 686,00	387 686,00
b	przemieszczenie wewnętrzne	399 912,00	399 912,00	0,00	0,00	399 912,00
c	przemieszczenie wewnętrzne (BO)	169 259,36	169 259,36	0,00	0,00	169 259,36
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	399 912,00	399 912,00
a	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	399 912,00	399 912,00
4	Bilans zamknięcia	8 894 060,98	8 894 060,98	84 100,84	139 135,39	9 117 297,21
Umorzenie						
5	Bilans otwarcia	5 267 955,27	5 267 955,27	84 100,84	0,00	5 352 056,11
6	Zwiększenia	869 721,67	869 721,67	0,00	0,00	869 721,67
a	amortyzacja za okres	743 670,47	743 670,47	0,00	0,00	743 670,47
b	przemieszczenie wewnętrzne (BO)	126 051,20	126 051,20	0,00	0,00	126 051,20
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Bilans zamknięcia	6 137 676,94	6 137 676,94	84 100,84	0,00	6 221 777,78
Odpisy aktualizujące						
9	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Wartość netto na początek okresu	3 056 934,35	3 056 934,35	0,00	151 361,39	3 208 295,74
12	Wartość netto na koniec okresu	2 756 384,04	2 756 384,04	0,00	139 135,39	2 895 519,43



6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH

OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	64 204 370,85	477 725 089,79	85 400 754,05	637 453,19	96 132 865,18	724 100 533,06
2	Zwiększenia	0,00	68 983,35	3 407 311,45	22 904,49	2 306 307,41	5 805 506,70
a	przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0,00	68 983,35	1 756 371,25	22 904,49	2 306 307,41	4 154 566,50
b	przemieszczenie wewnętrzne (BO)	0,00	0,00	1 650 940,20	0,00	0,00	1 650 940,20
3	Zmniejszenia	0,00	1 650 940,20	71 024,45	0,00	707 966,18	2 429 930,83
a	likwidacja	0,00	0,00	71 024,45	0,00	707 966,18	778 990,63
b	przemieszczenie wewnętrzne (BO)	0,00	1 650 940,20	0,00	0,00	0,00	1 650 940,20
4	Bilans zamknięcia	64 204 370,85	476 143 132,94	88 737 041,05	660 357,68	97 731 206,41	727 476 108,93
Skumulowana amortyzacja (umorzenie)							
1	Bilans otwarcia	5 057 776,34	99 783 903,07	32 078 843,21	507 859,17	43 674 892,37	181 103 274,16
2	Zwiększenia	404 347,44	12 944 040,30	6 771 789,76	62 028,65	10 030 119,98	30 212 326,13
a	amortyzacja za okres	404 347,44	12 944 040,30	6 356 641,17	62 028,65	10 030 119,98	29 797 177,54
b	przemieszczenia wewnętrzne (BO)	0,00	0,00	415 148,59	0,00	0,00	415 148,59
3	Zmniejszenia	0,00	415 148,59	71 024,45	0,00	707 966,18	1 194 139,22
a	likwidacja	0,00	0,00	71 024,45	0,00	707 966,18	778 990,63
b	przemieszczenia wewnętrzne (BO)	0,00	415 148,59	0,00	0,00	0,00	415 148,59
4	Bilans zamknięcia	5 462 123,78	112 312 794,78	38 779 608,52	569 887,82	52 997 046,17	210 121 461,07
Odpisy aktualizujące							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto							
7	Wartość netto na początek okresu	59 146 594,51	377 941 186,72	53 321 910,84	129 594,02	52 457 972,81	542 997 258,90
8	Wartość netto na koniec okresu	58 742 247,07	363 830 338,16	49 957 432,53	90 469,86	44 734 160,24	517 354 647,86



ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH
OD 01.01.2021 R. DO 31.12.2021 R.

Lp.	Tytuł	Grunt (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	64 204 370,85	474 231 882,25	80 802 859,59	475 737,47	97 746 898,37	717 461 748,53
2	Zwiększenia	0,00	10 353 234,02	8 381 210,51	161 715,72	5 526 377,86	24 422 538,11
a	przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0,00	6 605 258,04	2 011 892,94	200,00	3 714 624,82	12 331 975,80
b	przemieszczenie wewnętrzne (BO)	0,00	3 747 975,98	6 369 317,57	161 515,72	1 811 753,04	12 090 562,31
3	Zmniejszenia	0,00	6 860 026,48	3 783 316,05	0,00	7 140 411,05	17 783 753,58
a	aktualizacja wyceny	0,00	33 102,00	0,00	0,00	0,00	33 102,00
b	sprzedaż	0,00	115 226,32	0,00	0,00	0,00	115 226,32
c	likwidacja	0,00	0,00	5 167,74	0,00	5 374 175,85	5 379 343,59
d	przemieszczenie wewnętrzne (BO)	0,00	6 711 698,16	3 778 148,31	0,00	1 766 235,20	12 256 081,67
4	Bilans zamknięcia	64 204 370,85	477 725 089,79	85 400 754,05	637 453,19	96 132 865,18	724 100 533,06
Skumulowana amortyzacja (umorzenie)							
1	Bilans otwarcia	4 653 428,90	91 268 892,24	22 489 979,58	339 610,40	38 471 533,36	157 223 444,48
2	Zwiększenia	404 347,44	12 993 716,61	10 416 714,98	168 248,77	10 642 410,43	34 625 438,23
a	amortyzacja za okres	404 347,44	12 765 664,15	6 120 843,18	76 395,99	9 733 348,00	29 100 598,76
b	przemieszczenia wewnętrzne (BO)	0,00	228 052,46	4 295 871,80	91 852,78	909 062,43	5 524 839,47
3	Zmniejszenia	0,00	4 478 705,78	827 851,35	0,00	5 439 051,42	10 745 608,55
a	sprzedaż	0,00	59 965,32	0,00	0,00	0,00	59 965,32
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	5 038 492,56	5 038 492,56
c	przemieszczenia wewnętrzne (BO)	0,00	4 418 740,46	827 851,35	0,00	400 558,86	5 647 150,67
4	Bilans zamknięcia	5 057 776,34	99 783 903,07	32 078 843,21	507 859,17	43 674 892,37	181 103 274,16
Odpisy aktualizujące							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	335 683,29	335 683,29
a	wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	335 683,29	335 683,29
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto							
7	Wartość netto na początek okresu	59 550 941,95	382 962 990,01	58 312 880,01	136 127,07	58 939 681,72	559 902 620,76
8	Wartość netto na koniec okresu	59 146 594,51	377 941 186,72	53 321 910,84	129 594,02	52 457 972,81	542 997 258,90



WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
1	Działka nr ewid. 16/2 Hotel Courtyard	9 579 746,54	9 722 727,86
2	Działka nr ewid. 16/4 Hotel Renaissance	4 634 504,92	4 703 762,80
3	Działka Hotel Jurata	458 468,15	465 362,39
4	Działka Hotel GT Międzyzdroje	11 020 251,21	11 182 711,89
5	Działka Hotel Olsztyn	1 604 277,24	1 627 030,56
Razem		27 297 248,06	27 701 595,50

7. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

W 2022 roku główne nakłady inwestycyjne dotyczyły modernizacji pokoi hotelowych oraz bieżące zakupy urządzeń do hoteli i obiektów. W 2021 roku Spółka poniosła wydatki związane z nakładami na środki trwałe w budowie głównie związane z inwestycją modernizacji Best Western Hotel Jurata oraz Best Western Plus Hotel Olsztyn Old Town, a także wydatki związane z bieżącymi zakupami urządzeń w hotelach.

ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31.12.2022	rok zakończony 31.12.2021
1	Bilans otwarcia	189 343,68	427 664,57
2	Zwiększenia	4 050 260,13	12 093 654,91
a	poniesione nakłady inwestycyjne/nabycie	4 051 786,50	12 092 575,80
b	aktywowane różnice kursowe od zobowiązań inwestycyjnych	(1 526,37)	1 079,11
3	Zmniejszenia	4 173 466,50	12 331 975,80
a	przekazanie na środki trwałe	4 154 566,50	12 331 975,80
b	sprzedaż środków trwałych w budowie	18 900,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	66 137,31	189 343,68

KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE

	31.12.2022	31.12.2021
Łączna wartość nakładów na środki trwałe w budowie, w tym:	4 050 260,13	12 093 654,91
- odsetki skapitalizowane	0,00	0,00
- różnice kursowe skapitalizowane	(1 526,37)	1 079,11



8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ŚRODKÓW TRWAŁYCH I ZALICZEK NA ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

W 2022 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych i zaliczek na środki trwałe w budowie. W 2021 r. Spółka wykorzystwała odpis aktualizujących środki trwałe w kwocie 335.683,29 zł, natomiast nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych i zaliczek na środki trwałe w budowie w 2021 r.

9. PONIESIONE W OSTATNIM ROKU I PLANOWANE NA NASTĘPNY ROK NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

Lp.	Tytuł	poniesione w poprzednim okresie	poniesione w bieżącym okresie	planowane do poniesienia
1	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	12 480 261,80	4 542 231,87	35 430 915,00
a	w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00	0,00

Spółka w 2022 r. i 2021 r. nie poniosła wydatków na ochronę środowiska.

W 2023 r. Spółka nie planuje ponosić wydatków na ochronę środowiska.

10. INFORMACJE O KOSZTACH ZWIĄZANYCH Z PRACAMI BADAWCZYMI I PRACAMI ROZWOJOWYMI, KTÓRE NIE ZOSTAŁY ZAKWALIFIKOWANE ZGODNIE Z ART. 33 UST. 2 DO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH

Spółka nie ponosiła kosztów związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi w 2022 r. i w 2021 r.



II. WARTOŚĆ NIEAMORTYZOWANYCH LUB NIEUMARZANYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu:

Lp.	Tytuł	31.12.2022		31.12.2021	
		leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
1	Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	138 129,50
2	Środki transportu	0,00	2 529 288,50	0,00	2 186 036,39
	Razem	0,00	2 529 288,50	0,00	2 324 165,89

Powyższe wartości dotyczą wartości początkowych netto podanych w umowach najmu, dzierżawy i podobnych na dzień zawarcia umowy. Spółka nie dokonywała rekalkulacji powyższych wartości na dzień bilansowy.

12. DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

ZMIANA STANU INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH
OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem inwestycje długoterminowe
1	Bilans otwarcia	221 790 483,95	221 790 483,95
2	Zwiększenia	403 115 362,90	403 115 362,90
a	zakup / udzielenie pożyczki	397 115 583,05	397 115 583,05
b	przekwalifikowanie	2 251 028,90	2 251 028,90
c	naliczone odsetki	3 748 750,95	3 748 750,95
3	Zmniejszenia	271 999,52	271 999,52
a	spłata części pożyczki	251 198,75	251 198,75
b	spłata odsetek	20 800,77	20 800,77
4	Bilans zamknięcia	624 633 847,33	624 633 847,33



ZMIANA STANU INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH
OD 01.01.2021 R. DO 31.12.2021 R.

Lp.	Tytuł	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem inwestycje długoterminowe
1	Bilans otwarcia	191 460 504,96	191 460 504,96
2	Zwiększenia	50 396 321,28	50 396 321,28
a	zakup / udzielenie pożyczki	49 341 870,03	49 341 870,03
b	naliczone odsetki	1 054 451,25	1 054 451,25
3	Zmniejszenia	20 066 342,29	20 066 342,29
a	likwidacja	13 522,80	13 522,80
b	przekwalifikowanie do krótkoterminowych	2 251 028,90	2 251 028,90
c	spłata części pożyczki	17 412 896,24	17 412 896,24
d	spłata odsetek	388 894,35	388 894,35
4	Bilans zamknięcia	221 790 483,95	221 790 483,95

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH
OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Razem
1	Bilans otwarcia	196 449 566,33	25 340 917,62	221 790 483,95
2	Zwiększenia	352 843 019,47	50 272 343,43	403 115 362,90
a	zakup / udzielenie pożyczki	352 843 019,47	44 272 563,58	397 115 583,05
b	przekwalifikowanie	0,00	2 251 028,90	2 251 028,90
c	naliczone odsetki	0,00	3 748 750,95	3 748 750,95
3	Zmniejszenia	0,00	271 999,52	271 999,52
a	spłata części pożyczki	0,00	251 198,75	251 198,75
b	spłata odsetek	0,00	20 800,77	20 800,77
4	Bilans zamknięcia	549 292 585,80	75 341 261,53	624 633 847,33

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH
OD 01.01.2021 R. DO 31.12.2021 R.

Lp.	Tytuł	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Razem
1	Bilans otwarcia	187 119 676,49	4 340 828,47	191 460 504,96
2	Zwiększenia	9 343 412,64	41 052 908,64	50 396 321,28
a	zakup / udzielenie pożyczki	9 343 412,64	39 998 457,39	49 341 870,03
b	naliczone odsetki	0,00	1 054 451,25	1 054 451,25
3	Zmniejszenia	13 522,80	20 052 819,49	20 066 342,29
a	likwidacja	13 522,80	0,00	13 522,80
b	przekwalifikowanie do krótkoterminowych	0,00	2 251 028,90	2 251 028,90
c	spłata części pożyczki	0,00	17 412 896,24	17 412 896,24
d	spłata odsetek	0,00	388 894,35	388 894,35
4	Bilans zamknięcia	196 449 566,33	25 340 917,62	221 790 483,95



UDZIAŁY I AKCJE

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2022 R.

Lp.	Nazwa i siedziba jednostki	Wartość wg cen nabycia udziałów/akcji	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% zaangażowania w kapitale jednostki	Wartość kapitału własnego	Zysk/(strata) netto Spółki za ostatni rok obrotowy
1	PHH Hotele sp. z o.o.	153 298 767,77	153 298 767,77	100%	132 088 331,54	11 020 910,41
2	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	21 224 441,26	21 224 441,26	100%	14 502 581,87	(6 722 820,53)
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	12 547 944,66	12 547 944,66	100%	8 811 325,34	3 422 487,89
4	Holtur sp. z o.o.	5 775 249,64	5 775 249,64	100%	4 841 806,81**	(465 195,59)
5	Geovita S.A.*	57 304 770,00	57 304 770,00	100%	50 917 141,38**	(4 059 886,05)***
6	Elbest sp. z o.o.	89 318 957,47	89 318 957,47	100%	66 428 554,27	(3 156 661,12)***
7	Interferie S.A.*	127 204 782,00	127 204 782,00	100%	121 947 460,97	1 322 124,43***
8	Interferie Medical SPA sp. z o.o.*	79 017 510,00	79 017 510,00	67,37% bezpośrednio 32,63% pośrednio	71 429 776,86	3 615 915,28***

*spółki sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z MSR/MSSF

** dane niezaudytowane na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego

*** spółki zależne od 1 marca 2022 roku, w tabeli powyżej podano wynik netto spółek za pełen 2022 rok

W dniu 17 listopada 2021 r. Spółka zawarła umowy warunkowe na zakup pakietu kontrolnego akcji Interferie S.A. oraz udziałów Interferie Medical SPA sp. z o.o. Obie spółki należały do Grupy Kapitałowej KGHM. W dniu 3 stycznia 2022 r. Spółka ogłosiła wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Interferie S.A. z siedzibą w Legnicy. Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Interferie S.A. zostało ogłoszone zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2022 roku poz. 2554) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej 1 z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie wzorów wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej, szczegółowego sposobu ich ogłaszania oraz warunków nabywania akcji w wezwaniach (Dz.U. z 2020 r. poz. 2114) („Rozporządzenie”). Cena akcji określona w wezwaniu wynosiła 8,71 zł za każdą akcję. W dniu 21 lutego 2022 r. podpisana została umowa przyrzeczona z KGHM VII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych dotycząca nabycia 41.309 udziałów stanowiących 67,37% kapitału zakładowego Interferie Medical SPA sp. z o.o. W dniu 28 lutego 2022 r. Spółka nabyła 14.159.334 akcji spółki Interferie S.A. w drodze zakończenia procedury



wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji ogłoszonego dnia 3 stycznia 2022 r., którego termin zakończenia składania zapisów przypadał na dzień 22 lutego 2022 r. W wyniku tego nabycia Spółka nabyła bezpośrednio ok. 97,22% akcji Interferie S.A. 28 kwietnia 2022 r. Spółka ogłosiła przymusowy wykup 404.866 akcji spółki Interferie S.A., stanowiących 2,78 proc. ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Cena wykupu wynosiła 8,71 zł za jedną akcję. Dzień wykupu został ustalony na 24 maja 2022 r. W wyniku przeprowadzenia przymusowego wykupu Spółka posiada 100% akcji Interferie S.A. i zostały one wycofane z obrotu na głównym rynku GPW.

W dniu 15 grudnia 2021 r. Spółka zawarła z PGE Polską Grupą Energetyczną umowę warunkową na zakup udziałów Elbest sp. z o.o. Protokół zamknięcia transakcji potwierdzający spełnienie warunków zawieszających oraz potwierdzający przejście własności udziałów Elbest sp. z o.o. na Spółkę został podpisany w dniu 4 marca 2022 r.

W dniu 16 grudnia 2021 r. Spółka zawarła umowę warunkową na zakup spółki Geovita S.A. Spółka wchodziła w skład Grupy Kapitałowej Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa. W dniu 28 lutego 2022 r. podpisane zostało oświadczenie potwierdzające spełnienie warunków zawieszających określonych w umowie warunkowej. W dniu 4 marca 2022 r. dokonany został wpis w rejestrze akcjonariuszy spółki Geovita S.A. – wpisanie Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. jako jedyne akcjonariusza spółki.

Ponadto od 2020 r. Spółka Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. jest fundatorem Fundacji Hotele dla Medyków, której wartość w księgach Spółki wynosi 10.000,00 zł.

W dniu 23 czerwca 2021 r. spółka zależna Chopin Airport Hospitality sp. z o.o. w wyniku przeprowadzonej likwidacji została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 22 grudnia 2021 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki i 56 320 nowych udziałów zostało objęte w zamian za wkład niepieniężny w postaci udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Usługowe „HOLTUR” sp. z o.o. z siedzibą w Kołobrzegu. Umowa objęcia udziałów podpisana została 28 grudnia 2021 r.

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2022 R.

Lp.	Nazwa i siedziba jednostki	Wartość wg cen nabycia udziałów/akcji	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% zaangażowania w kapitale jednostki	Wartość kapitału własnego	Zysk/strata netto Spółki za ostatni rok obrotowy
1	PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	3 590 163,00	3 590 163,00	25%	(21 830 554,08)	(2 244 055,94)*

* dane niezaudytowane na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego



UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2021 R.

Lp.	Nazwa i siedziba jednostki	Wartość wg cen nabycia udziałów/akcji	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% zaangażowania w kapitale jednostki	Wartość kapitału własnego	Zysk/(strata) netto Spółki za ostatni rok obrotowy
1	PHH Hotele sp. z o.o.	153 298 767,77	153 298 767,77	100%	121 067 421,13	5 724 979,73
2	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	21 224 441,26	21 224 441,26	100%	21 225 402,40	1 529 789,29
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	12 547 944,66	12 547 944,66	100%	5 388 837,45	714 994,37
4	Holtur sp. z o.o.	5 778 249,64	5 778 249,64	100%	5 543 914,48	276 805,46

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2021 R.

Lp.	Nazwa i siedziba jednostki	Wartość wg cen nabycia udziałów/akcji	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% zaangażowania w kapitale jednostki	Wartość kapitału własnego	Zysk/strata netto Spółki za ostatni rok obrotowy
1	PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	3 590 163,00	3 590 163,00	25%	(12 648 155,04)	(13 670 498,44)

W dniu 3 lutego 2021 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki PHN PM podjęło następujące uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego:

1. podwyższenie kapitału z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 60.000,00 zł, tj. o kwotę 10.000,00 zł, w drodze emisji 200 nowych, zwykłych nieuprzywilejowanych akcji imiennych. Spółka złożyła każdemu z akcjonariuszy, tj. PHN S.A. i PHH sp. z o.o., ofertę objęcia po 100 akcji, o wartości nominalnej 50,00 zł każda za cenę emisyjną 35.651,63 zł za każdą akcję. PHH sp. z o.o. dokonał wpłaty na podwyższony kapitał w dniu 3 lutego 2021 r. w kwocie 3.565.163,00 zł;
2. podwyższenie kapitału z kwoty 60.000,00 zł do kwoty 120.000,00 zł, tj. o kwotę 60.000,00 zł, w drodze emisji 1.200 nowych, zwykłych nieuprzywilejowanych akcji imiennych, o wartości nominalnej 50,00 zł każda. Emisja zostanie dokonana w trybie subskrypcji prywatnej, w ten sposób, że spółka złoży PHN S.A. ofertę objęcia 1.200 akcji o wartości nominalnej 50,00 zł każda za cenę emisyjną 105,72 zł za każdą akcję, to jest za łączną cenę emisyjną 126.864,00 zł.



Powyższe zmiany zostały zarejestrowane w KRS w dniu 17 lutego 2021 r. i od tego dnia udział PHH sp. z o.o. w PHN PM zmalał i wynosi 25%.

ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Razem
1	Bilans otwarcia	22 855 461,00	2 251 028,90	25 106 489,90
2	Zwiększenia	144 539,00	4 183 082,85	4 327 621,85
a	zakup / udzielenie pożyczki	0,00	4 100 000,00	4 100 000,00
b	należne odsetki	144 539,00	83 082,85	227 621,85
3	Zmniejszenia	23 000 000,00	2 251 028,90	25 251 028,90
a	sprzedaż	23 000 000,00	0,00	23 000 000,00
b	przekwalifikowanie	0,00	2 251 028,90	2 251 028,90
4	Bilans zamknięcia	0,00	4 183 082,85	4 183 082,85
	w tym:			
	- w jednostkach zależnych	0,00	4 183 082,85	4 183 082,85

ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH OD 01.01.2021 R. DO 31.12.2021 R.

Lp.	Tytuł	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Razem
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00
2	Zwiększenia	22 855 461,00	2 251 028,90	25 106 489,90
a	zakup / udzielenie pożyczki	22 855 461,00	0,00	22 855 461,00
b	przekwalifikowanie	0,00	2 251 028,90	2 251 028,90
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	22 855 461,00	2 251 028,90	25 106 489,90
	w tym:			
	- w jednostkach stowarzyszonych	0,00	2 251 028,90	2 251 028,90
	- w pozostałych jednostkach	22 855 461,00	0,00	22 855 461,00



POŻYCZKI UDZIELONE

SPECYFIKACJA UMÓW POŻYCZEK UDZIELONYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2022 R.

Lp.	Nazwa pożyczkobiorcy	Kwota umowna	Wartość należności na dzień 31.12.2022 roku	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Warunki oprocentowania na dzień bilansowy
1	PHH Hotele sp. z o.o.	181 913 356,00	25 348 299,15	0,00	25 348 299,15	WIBOR 3M + marża
2	PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	40 700 000,00	24 281 560,28	0,00	24 281 560,28	WIBOR 1M + marża
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	56 482 000,00	1 467 375,13	0,00	1 467 375,13	WIBOR 3M + marża
4	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	8 061 425,00	8 342 298,72	0,00	8 342 298,72	WIBOR 3M + marża
5	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	2 000 000,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
6	Elbest sp. z o.o.	94 624 970,00	47 300,00	0,00	47 300,00	WIBOR 3M + marża
7	Elbest sp. z o.o.	15 000 000,00	13 577 715,84	0,00	13 577 715,84	WIBOR 3M + marża
8	Geovita S.A.	127 977 130,00	52 142,18	0,00	52 142,18	WIBOR 3M + marża
9	Geovita S.A.	6 000 000,00	4 183 082,85	4 183 082,85	0,00	WIBOR 3M + marża
10	Holtur sp. z o.o.	22 056 200,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
11	Holtur sp. z o.o.	4 000 000,00	2 224 570,23	0,00	2 224 570,23	WIBOR 3M + marża
12	Interferie S.A.	135 184 771,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
13	Interferie S.A.	10 000 000,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
14	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	54 033 121,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
15	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	5 000 000,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża



SPECYFIKACJA UMÓW POŻYCZEK UDZIELONYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2021 R.

Lp.	Nazwa pożyczkobiorcy	Kwota umowna	Wartość należności na dzień 31.12.2021 roku	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Warunki oprocentowania na dzień bilansowy
1	PHH Hotele sp. z o.o.	181 913 356,00	4 529 923,99	0,00	4 529 923,99	WIBOR 3M + marża
2	PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	40 700 000,00	22 478 419,27	2 251 028,90	20 227 390,37	WIBOR 1M + marża
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	56 482 000,00	121 152,30	0,00	121 152,30	WIBOR 3M + marża
4	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	8 061 425,00	462 450,96	0,00	462 450,96	WIBOR 3M + marża



13. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

13.1. AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

Lp	Tytuł ujemnych różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2022	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2021
		Stan na 31.12.2022	stawka podatku		Stan na 31.12.2021	stawka podatku	
1	Odniesionych na wynik finansowy						
a	odpisy aktualizujące należności	320 703,05	19%	60 933,58	336 368,20	19%	63 909,96
b	rezerwa na świadczenia pracownicze	5 753 878,77	19%	1 093 236,97	3 286 288,09	19%	624 394,74
c	pozostałe rezerwy	2 965 214,30	19%	563 390,72	4 861 272,06	19%	923 641,69
d	niezapłacony ZUS	1 425 606,29	19%	270 865,20	1 930 804,77	19%	366 852,91
e	odpis na zaliczkę na środki trwałe w budowie	156 879,00	19%	29 807,01	156 879,00	19%	29 807,01
f	wycena bilansowa zobowiązań handlowych	1 174,06	19%	223,07	0,00	19%	0,00
g	niezapłacone umowy cywilno-prawne	566 366,39	19%	107 609,61	29 739,81	19%	5 650,56
h	bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	9 716 992,54	19%	1 846 228,58	1 962 107,66	19%	372 800,45
i	wycena bilansowa środków pieniężnych	0,00	19%	0,00	72 655,82	19%	13 804,61
j	strata podatkowa	50 522 178,53	19%	9 599 213,92	60 095 365,99	19%	11 418 119,54
RAZEM		71 428 992,93	X	13 571 508,66	72 731 481,40	X	13 818 981,47
odpis aktualizujący wartość aktywów				0,00			0,00
Wartość netto aktywów z tytułu podatku odroczonego wykazanych w bilansie				13 571 508,66			13 818 981,47

ZMIANY W STANIE AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31.12.2022	rok zakończony 31.12.2021
1	Bilans otwarcia	13 818 981,47	12 891 083,13
2	Zwiększenia	7 832 641,88	2 371 054,92
a	w korespondencji z wynikiem finansowym	7 832 641,88	2 371 054,92
	odpisy aktualizujące należności	60 933,58	63 909,96
	rezerwa na świadczenia pracownicze	1 093 236,97	624 394,74
	rezerwy na pozostałe zobowiązania	563 390,72	923 641,69
	niezapłacony ZUS	270 865,20	366 852,91
	wycena bilansowa zobowiązań handlowych	223,07	0,00
	niezapłacone umowy cywilno-prawne	107 609,61	5 650,56
	bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 846 228,58	372 800,45
	wycena bilansowa środków pieniężnych	0,00	13 804,61
	strata podatkowa	3 890 154,15	0,00
3	Zmniejszenia	8 080 114,69	1 443 156,58
a	w korespondencji z wynikiem finansowym	8 080 114,69	1 443 156,58
	odpisy aktualizujące należności	63 909,96	88 637,54
	rezerwa na świadczenia pracownicze	624 394,74	420 855,67
	rezerwy na pozostałe zobowiązania	923 641,69	541 475,70
	niezapłacony ZUS	366 852,91	75 241,97
	strata podatkowa	5 709 059,77	0,00
	wycena bilansowa zobowiązań handlowych	0,00	4 759,25
	wycena bilansowa środków pieniężnych	13 804,61	0,00
	niezapłacone umowy zlecenia	5 650,56	10 590,03
	bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	372 800,45	301 596,42
4	Bilans zamknięcia	13 571 508,66	13 818 981,47

13.2. INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE DŁUGOTERMINOWE

Lp.	Tytuł	31.12.2022	31.12.2021
1	Opłata wstępna za przystąpienie do umowy franczyzowej	34 112,00	39 104,00
2	Analizy strategiczne długoterminowe	1 192 017,81	1 323 035,68
Razem		1 226 129,81	1 362 139,68

14. ZAPASY

Spółka posiada szybko-zbywalne zapasy materiałów i towarów, którymi są towary w sklepikach hotelowych oraz materiały: żywność, napoje, alkohole na potrzeby restauracji i barów hotelowych do bieżącej działalności hoteli i obiektów.

ZAPASY WEDŁUG OKRESÓW ZALEGANIA

Lp.	Okres zalegania w dniach	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
		Materiały	Materiały
1	do 90 dni	1 608 671,37	1 234 835,91
Razem w wartości brutto		1 608 671,37	1 234 835,91



15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów w 2022 r. i 2021 r.

16. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE I ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Lp.	Tytuł	31.12.2022			31.12.2021		
		wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1	Należności od jednostek powiązanych, z tego:	10 206 049,65	0,00	10 206 049,65	1 224 031,79	0,00	1 224 031,79
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	10 206 049,65	0,00	10 206 049,65	1 224 031,79	0,00	1 224 031,79
	- do 12 miesięcy	10 206 049,65	0,00	10 206 049,65	1 224 031,79	0,00	1 224 031,79
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, z tego:	351 545,67	0,00	351 545,67	211 480,52	0,00	211 480,52
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	351 545,67	0,00	351 545,67	211 480,52	0,00	211 480,52
	- do 12 miesięcy	351 545,67	0,00	351 545,67	211 480,52	0,00	211 480,52
2	Należności od pozostałych jednostek, z tego:	10 193 260,86	3 740 459,33	6 452 801,53	8 784 895,72	3 575 481,93	5 209 413,79
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	7 302 345,28	1 966 622,32	5 335 722,96	5 428 574,23	1 801 053,36	3 627 520,87
	- do 12 miesięcy	7 302 345,28	1 966 622,32	5 335 722,96	5 428 574,23	1 801 053,36	3 627 520,87
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	866 594,00	0,00	866 594,00	1 439 131,86	0,00	1 439 131,86
c	inne	1 209 274,10	958 789,53	250 484,57	1 101 550,59	958 789,53	142 761,06
d	dochodzone na drodze sądowej	815 047,48	815 047,48	0,00	815 639,04	815 639,04	0,00
RAZEM		20 750 856,18	3 740 459,33	17 010 396,85	10 220 408,03	3 575 481,93	6 644 926,10



NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO WEDŁUG WIEKU

Lp.	Wiek w dniach	31.12.2022			31.12.2021		
		Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto	Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto
1	Bieżące, z tego:	13 537 936,47	18 960,79	13 518 975,68	3 074 864,15	42 086,85	3 032 777,30
a	od jednostek powiązanych	10 200 916,55	0,00	10 200 916,55	1 181 179,28	0,00	1 181 179,28
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	71 021,36	0,00	71 021,36	154 077,94	0,00	154 077,94
c	od pozostałych jednostek	3 265 998,56	18 960,79	3 247 037,77	1 739 606,93	42 086,85	1 697 520,08
2	Przeterminowane, z tego:	4 322 004,13	1 947 661,53	2 374 342,60	3 789 222,39	1 758 966,51	2 030 255,88
a	od jednostek powiązanych	5 133,10	0,00	5 133,10	42 852,51	0,00	42 852,51
	- do 90 dni	5 133,10	0,00	5 133,10	42 852,51	0,00	42 852,51
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	280 524,31	0,00	280 524,31	57 402,58	0,00	57 402,58
	- do 90 dni	147 420,61	0,00	147 420,61	49 337,49	0,00	49 337,49
	- od 91 do 180 dni	104 116,29	0,00	104 116,29	7 757,59	0,00	7 757,59
	- od 181 do 360 dni	28 987,41	0,00	28 987,41	307,50	0,00	307,50
c	od pozostałych jednostek	4 036 346,72	1 947 661,53	2 088 685,19	3 688 967,30	1 758 966,51	1 930 000,79
	- do 90 dni	1 995 018,79	56 882,37	1 938 136,42	1 722 878,52	38 665,80	1 684 212,72
	- od 91 do 180 dni	198 076,34	76 371,85	121 704,49	207 823,43	85 979,45	121 843,98
	- od 181 do 360 dni	158 059,32	136 781,86	21 277,46	1 315 658,34	1 290 845,35	24 812,99
	- powyżej 360 dni	1 685 192,27	1 677 625,45	7 566,82	442 607,01	343 475,91	99 131,10
Razem		17 859 940,60	1 966 622,32	15 893 318,28	6 864 086,54	1 801 053,36	5 063 033,18



ZMIANY W STANIE ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI
KRÓTKOTERMINOWE W OKRESIE OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług	w tym od jednostek powiązanych	Odpisy aktualizujące należności pozostałe	w tym od jednostek powiązanych	Razem odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe
1	Bilans otwarcia	1 801 053,36	0,00	1 774 428,57	0,00	3 575 481,93
2	Zwiększenia	279 837,71	0,00	0,00	0,00	279 837,71
a	utworzenia odpisów aktualizujących	279 837,71	0,00	0,00	0,00	279 837,71
3	Zmniejszenia	114 268,75	0,00	591,56	0,00	114 860,31
a	rozwiązanie odpisów aktualizujących odniesionych	103 100,00	0,00	591,56	0,00	103 691,56
b	wykorzystanie odpisów (spisanie należności z odpisem)	11 168,75	0,00	0,00	0,00	11 168,75
4	Bilans zamknięcia	1 966 622,32	0,00	1 773 837,01	0,00	3 740 459,33

ZMIANY W STANIE ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI
KRÓTKOTERMINOWE W OKRESIE OD 01.01.2021 R. DO 31.12.2021 R.

Lp.	Tytuł	Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług	w tym od jednostek powiązanych	Odpisy aktualizujące należności pozostałe	w tym od jednostek powiązanych	Razem odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe
1	Bilans otwarcia	1 681 668,59	27 155,23	1 775 747,83	0,00	3 457 416,42
2	Zwiększenia	323 515,09	0,00	0,00	0,00	323 515,09
a	utworzenia odpisów aktualizujących	323 515,09	0,00	0,00	0,00	323 515,09
3	Zmniejszenia	204 130,32	27 155,23	1 319,26	0,00	205 449,58
a	rozwiązanie odpisów aktualizujących odniesionych	173 611,09	0,00	1 319,26	0,00	174 930,35
b	wykorzystanie odpisów (spisanie należności z odpisem)	30 519,23	27 155,23	0,00	0,00	30 519,23
4	Bilans zamknięcia	1 801 053,36	0,00	1 774 428,57	0,00	3 575 481,93

17. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Tytuł	31.12.2022	31.12.2021
środki pieniężne w banku	3 737 520,34	12 356 557,77
środki pieniężne w kasie	241 458,90	270 936,55
lokaty bankowe	885 261 795,14	995 001 329,90
depozyt gwarancyjny	2 719 229,00	2 714 704,00
Razem	891 960 003,38	1 010 343 528,22

ŚRODKI O OGRANICZONEJ MOŻLIWOŚCI DYSPONOWANIA

Tytuł	31.12.2022	31.12.2021
Lokaty bankowe terminowe	885 261 795,14	995 001 329,90
Środki odpisane na ZFŚS	281 018,39	153 716,56
Depozyt gwarancyjny	2 719 229,00	2 714 704,00
Środki na rachunkach VAT (split payment)	18 064,43	9 155,94
Środki na rachunku powierniczym	30 926,65	87 556,24
Razem	888 311 033,61	997 966 462,64

18. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

Lp.	Tytuł	31.12.2022	31.12.2021
a	prenumerata	8 523,96	8 354,85
b	ubezpieczenia osobowe i majątkowe	15 474,81	8 893,02
c	usługi informatyczne	152 262,71	93 944,13
d	reklama	4 798,02	31 173,65
e	opłata wstępna za przystąpienie do umowy franczyzowej	4 992,00	4 992,00
f	analizy strategiczne długoterminowe (część krótkoterminowa)	228 466,04	186 492,83
g	cena nabycia potencjalnych aktywów	0,00	1 143 700,00
h	dofinansowanie podnoszenia kwalifikacji zawodowych	10 457,31	4 550,00
i	systemy rezerwacyjne	16 157,26	25 730,85
j	energia elektryczna	9 512,20	18 536,58
k	pozostałe	362 346,67	274 852,93
Razem		812 990,98	1 801 220,84



19. KAPITAŁ WŁASNY

Na dzień 31 grudnia 2022 r. zarejestrowany kapitał podstawowy wynosił 1.711.499.700,00 zł i dzieli się na 17.114.997 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Na dzień 31 grudnia 2022 r. jedynym Wspólnikiem Spółki jest Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Aktywów Państwowych i posiada 17.114.997 udziałów o łącznej wartości 1.711.499.700,00 zł, co stanowi 100% udziału w kapitale podstawowym.

Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Aktywów Państwowych	31.12.2022		31.12.2021	
	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale podstawowym	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale podstawowym
	1 711 499 700,00	100%	955 867 700,00	100%

W dniu 29 grudnia 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podwyższyło kapitał zakładowy Spółki o kwotę 200.000.000,00 zł, tj. z kwoty 1.711.499.700,00 zł do kwoty 1.911.499.700,00 zł. Podwyższenie kapitału nastąpiło poprzez utworzenie 2.000.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy udział i łącznej wartości nominalnej 200.000.000,00 zł. Nowe udziały w liczbie 2.000.000 zostały objęte przez jedynego dotychczasowego wspólnika – Skarb Państwa w zamian za wkład pieniężny pokryty ze środków Funduszu Reprywatyzacji.

W dniu 20 stycznia 2023 r. podwyższenie kapitału zakładowego zostało ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Podwyższenie kapitału podstawowego na przełomie roku, zgłoszone lecz jeszcze nie zarejestrowane w KRS, prezentowane jest w bilansie w pozycji „Pozostałe kapitały rezerwowe”.

20. WYNIK FINANSOWY NETTO

Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. Spółka odnotowała zysk netto w wysokości 50.697.989,16 zł.

21. POKRYCIE STRATY/PODZIAŁ ZYSKU

Zarząd Spółki proponuje podjęcie uchwały o przeznaczeniu zysku netto za 2022 r. w wysokości 50.697.989,16 zł w następujący sposób:

- pokrycie straty lat ubiegłych w wysokości 26.568.380,49 zł,



- dokonanie wpłaty z zysku zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa w wysokości 8.485.567,00 zł,
- dokonanie wpłaty na Fundusz Dróg Samorządowych zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg w wysokości 4.242.784,00 zł,
- przeniesienie pozostałej kwoty, tj. 11.401.257,67 zł, na kapitał zapasowy.

22. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

22.1 REZERWA Z TYT. ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Lp.	Tytuł dodatnich różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2022	Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2021
		31.12.2022	stawka podatku		31.12.2021	stawka podatku	
1	Odniesionych na wynik finansowy						
a	naliczone odsetki od lokat	17 651 569,00	19%	3 353 798,11	154 103,76	19%	29 279,71
b	różnica pomiędzy wartością bilansową a podatkową środków trwałych oraz WNiP	37 444 296,86	19%	7 114 416,41	30 975 438,73	19%	5 885 333,36
c	wycena bilansowa nakładów inwestycyjnych	0,00	19%	0,00	1 523,68	19%	289,50
d	naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	4 892 220,72	19%	929 521,94	710 200,37	19%	134 938,07
e	wycena bilansowa środków pieniężnych	4 671,32	19%	887,55	0,00	19%	0,00
f	wycena bilansowa zobowiązań handlowych	0,00	19%	0,00	3 308,73	19%	628,66
g	różnica pomiędzy wartością bilansową a podatkową rozliczeń międzyokresowych	1 457 000,00	19%	276 830,00	0,00	19%	0,00
RAZEM		61 449 757,90	X	11 675 454,01	31 844 575,27	X	6 050 469,30



ZMIANY W STANIE REZERW Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO

Lp.	Tytuł	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
1	Bilans otwarcia	6 050 469,30	4 092 396,22
2	Zwiększenia	11 675 454,01	6 050 469,30
a	w korespondencji z wynikiem finansowym	11 675 454,01	6 050 469,30
	naliczone odsetki od lokat	3 353 798,11	29 279,71
	różnica pomiędzy wartością bilansową a podatkową środków trwałych oraz WNiP	7 114 416,41	5 885 333,36
	wycena bilansowa nakładów inwestycyjnych	0,00	289,50
	naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	929 521,94	134 938,07
	wycena bilansowa środków pieniężnych	887,55	0,00
	różnica pomiędzy wartością bilansową a podatkową rozliczeń międzyokresowych	276 830,00	0,00
	wycena bilansowa	0,00	628,66
3	Zmniejszenia	6 050 469,30	4 092 396,22
a	w korespondencji z wynikiem finansowym	6 050 469,30	4 092 396,22
	naliczone odsetki od lokat	29 279,71	16 961,42
	różnica pomiędzy wartością bilansową a podatkową środków trwałych	5 885 333,36	4 020 909,88
	wycena bilansowa nakładów inwestycyjnych	289,50	84,47
	naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	134 938,07	8 482,26
	wycena bilansowa środków pieniężnych	0,00	19 700,19
	różnica pomiędzy wartością bilansową a podatkową rozliczeń międzyokresowych	0,00	26 258,00
	wycena bilansowa zobowiązań handlowych	628,66	0,00
4	Bilans zamknięcia	11 675 454,01	6 050 469,30



22.2 REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

22.2.1. REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

ZMIANY W STANIE REZERW NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE
W OKRESIE OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	razem
1	Bilans otwarcia	126 731,00	3 159 557,09	3 286 288,09
2	Utworzenie rezerw (tytuły)	179 740,00	15 704 449,96	15 884 189,96
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	179 740,00	65 957,00	245 697,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	878 755,64	878 755,64
c	premie	0,00	14 259 304,54	14 259 304,54
d	szkolenia dla pracowników	0,00	5 300,00	5 300,00
e	inne	0,00	495 132,78	495 132,78
3	Rozwiązania rezerw (tytuły)	126 731,00	13 289 868,28	13 416 599,28
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	126 731,00	73 264,00	199 995,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	724 944,62	724 944,62
c	premie	0,00	12 030 586,09	12 030 586,09
d	szkolenia dla pracowników	0,00	10 600,00	10 600,00
e	inne	0,00	450 473,57	450 473,57
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5	Bilans zamknięcia	179 740,00	5 574 138,77	5 753 878,77
w tym rezerwy (według tytułów):				
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	179 740,00	65 957,00	245 697,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	878 755,64	878 755,64
c	premie	0,00	4 292 907,78	4 292 907,78
d	szkolenia dla pracowników	0,00	5 989,00	5 989,00
e	inne	0,00	330 529,35	330 529,35



ZMIANY W STANIE REZERW NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE
W OKRESIE OD 01.01.2021 R. DO 31.12.2021 R.

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	razem
1	Bilans otwarcia	144 172,00	2 070 857,84	2 215 029,84
2	Utworzenie rezerw (tytuły)	126 731,00	12 595 828,37	12 722 559,37
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	126 731,00	73 264,00	199 995,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	724 944,62	724 944,62
c	premie	0,00	11 524 081,23	11 524 081,23
d	szkolenia dla pracowników	0,00	77 310,00	77 310,00
e	inne	0,00	196 228,52	196 228,52
3	Rozwiązania rezerw (tytuły)	144 172,00	11 507 129,12	11 651 301,12
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	144 172,00	35 138,00	179 310,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	456 117,46	456 117,46
c	premie	0,00	10 621 981,44	10 621 981,44
d	szkolenia dla pracowników	0,00	88 110,00	88 110,00
e	inne	0,00	305 782,22	305 782,22
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5	Bilans zamknięcia	126 731,00	3 159 557,09	3 286 288,09
w tym rezerwy (według tytułów):				
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	126 731,00	73 264,00	199 995,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	724 944,62	724 944,62
c	premie	0,00	2 064 189,33	2 064 189,33
d	szkolenia dla pracowników	0,00	11 289,00	11 289,00
e	inne	0,00	285 870,14	285 870,14



22.2.2. POZOSTAŁE REZERWY

ZMIANY W STANIE POZOSTAŁYCH REZERW W OKRESIE
OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	razem
1	Bilans otwarcia	0,00	4 348 813,60	4 348 813,60
2	Utworzenie rezerw (tytuły)	0,00	470 218,33	470 218,33
a	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	136 341,77	136 341,77
b	na odszkodowania	0,00	18 982,22	18 982,22
c	na sprawy sądowe	0,00	9 539,61	9 539,61
d	na zwrot pomocy publicznej	0,00	305 354,73	305 354,73
3	Rozwiązania rezerw (tytuły)	0,00	2 366 276,09	2 366 276,09
a	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	38 645,00	38 645,00
b	na odszkodowania	0,00	34 366,65	34 366,65
c	na sprawy sądowe	0,00	740 853,12	740 853,12
d	na zwrot pomocy publicznej	0,00	1 552 411,32	1 552 411,32
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5	Bilans zamknięcia	0,00	2 452 755,84	2 452 755,84
w tym rezerwy (według tytułów):				
a	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	1 725 989,84	1 725 989,84
b	na odszkodowania	0,00	31 814,90	31 814,90
c	na sprawy sądowe	0,00	389 596,37	389 596,37
d	na zwrot pomocy publicznej	0,00	305 354,73	305 354,73

ZMIANY W STANIE POZOSTAŁYCH REZERW W OKRESIE
OD 01.01.2021 R. DO 31.12.2021 R.

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	razem
1	Bilans otwarcia	0,00	2 849 872,08	2 849 872,08
2	Utworzenie rezerw (tytuły)	0,00	1 772 409,33	1 772 409,33
a	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	57 473,13	57 473,13
b	na odszkodowania	0,00	47 199,33	47 199,33
c	na sprawy sądowe	0,00	115 325,55	115 325,55
d	na zwrot pomocy publicznej	0,00	1 552 411,32	1 552 411,32
3	Rozwiązania rezerw (tytuły)	0,00	238 046,21	238 046,21
c	na sprawy sądowe	0,00	238 046,21	238 046,21
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	35 421,60	35 421,60
5	Bilans zamknięcia	0,00	4 348 813,60	4 348 813,60
w tym rezerwy (według tytułów):				
a	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	1 628 293,07	1 628 293,07
b	na odszkodowania	0,00	47 199,33	47 199,33
c	na sprawy sądowe	0,00	1 120 909,88	1 120 909,88
d	na zwrot pomocy publicznej	0,00	1 552 411,32	1 552 411,32



23. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE, O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO PRZEWIDYWANYM UMOWĄ OKRESIE SPŁATY STAN NA 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	31.12.2022			
		do 1 roku*)	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec pozostałych jednostek	14 483 372,97	25 253 868,67	25 034 235,65	37 812 310,52
a	kredyty i pożyczki	12 517 117,84	25 034 235,66	25 034 235,65	37 551 353,48
b	inne	1 708 884,25	219 633,01	0,00	260 957,04
Razem		14 226 002,09	25 253 868,67	25 034 235,65	37 812 310,52

*) zobowiązania do 1 roku zostały przez Spółkę wykazane w grupie zobowiązań krótkoterminowych

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE, O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO PRZEWIDYWANYM UMOWĄ OKRESIE SPŁATY STAN NA 31.12.2021 R.

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	31.12.2021			
		do 1 roku*)	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec pozostałych jednostek	15 479 257,84	25 827 106,77	25 060 840,50	50 329 428,34
a	kredyty i pożyczki	12 517 117,84	25 034 235,65	25 034 235,65	50 068 471,30
b	inne	2 962 140,00	792 871,12	26 604,85	260 957,04
Razem		15 479 257,84	25 827 106,77	25 060 840,50	50 329 428,34

*) zobowiązania do 1 roku zostały przez Spółkę wykazane w grupie zobowiązań krótkoterminowych

W dniu 28 grudnia 2017 roku została zawarta umowa pożyczki z Przedsiębiorstwem Państwowym Porty Lotnicze na maksymalną kwotę 110.000.000,00 zł. Data wymagalności spłaty pożyczki przypada na 31.12.2030 r.

W innych zobowiązaniach długoterminowych prezentowane są kaucje inwestycyjne zatrzymane generalnym wykonawcom, jako zabezpieczenie wykonanych przez nich prac budowlanych i modernizacyjnych, a także kaucje długoterminowe wpłacone przez najemców.

W dniu 18 marca 2022 roku Spółka podpisała umowę pożyczki preferencyjnej w Ramach Programu Rządowego „Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla Dużych Firm” z Polskim Funduszem Rozwoju. Łączna wartość transz w ramach umowy pożyczki wyniosła 15.391.997,00 zł. W dniu 22 czerwca 2022 roku Spółka otrzymała oświadczenie o częściowym zwolnieniu z długu. Umorzenie nastąpiło z dniem 23 czerwca 2022 roku w wysokości 10.803.361,50 zł. Ostatnia transza nieumorzonej części pożyczki została spłacona w dniu 18 lipca 2022 roku.



WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ BILANSOWYCH – KREDYTY I POŻYCZKI
– STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 R.

Lp.	Rodzaj kredytu/ pożyczki	Nazwa banku/ pożyczkodawcy	Kwota umowna	Wartość zobowiązania na 31.12.2022	Warunki oprocentowania na dzień bilansowy
1	Pożyczka	Przedsiębiorstwo Państwowe "Porty Lotnicze"	110 000 000,00	100 136 942,63	średni ważony koszt kapitału Pożyczkodawcy
Razem			110 000 000,00	100 136 942,63	

WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ BILANSOWYCH – KREDYTY I POŻYCZKI
– STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 R.

Lp.	Rodzaj kredytu/ pożyczki	Nazwa banku/ pożyczkodawcy	Kwota umowna	Wartość zobowiązania na 31.12.2021	Warunki oprocentowania na dzień bilansowy
1	Pożyczka	Przedsiębiorstwo Państwowe "Porty Lotnicze"	110 000 000,00	112 654 060,44	średni ważony koszt kapitału Pożyczkodawcy
Razem			110 000 000,00	112 654 060,44	

24. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług według okresu przeterminowania

Lp.	Wiek w dniach	31.12.2022	31.12.2021
1	Bieżące, z tego:	6 044 985,25	3 279 191,89
a	wobec jednostek powiązanych	1 652,00	536,50
b	wobec pozostałych jednostek	6 043 333,25	3 278 655,39
2	Przeterminowane, z tego:	98 579,41	228 440,01
a	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	6 400,00	0,00
	- od 181 do 360 dni	6 400,00	0,00
b	wobec pozostałych jednostek	92 179,41	228 440,01
	- do 90 dni	79 415,12	185 819,74
	- od 91 do 180 dni	2 849,01	1 303,55
	- od 181 do 360 dni	1 371,28	2 068,57
	- powyżej 360	8 544,00	39 248,15
Razem		6 143 564,66	3 507 631,90



b) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych

(w złotych)	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	6 399 810,33	2 557 944,35
Podatek dochodowy od osób fizycznych	626 490,00	474 433,93
Ubezpieczenia społeczne ZUS	2 470 231,07	1 813 321,77
Pracownicze plany kapitałowe	103 406,91	87 103,06
Podatek zryczałtowany u źródła	86 794,04	125 707,77
Podatek minimalny od przychodów z budynków	159 362,00	0,00
Opłaty klimatyczne	9 000,52	11 262,82
PFRON	55 244,00	46 115,00
VAT	373 139,00	0,00
PCC	2 516 142,79	0,00

c) inne

(w złotych)	31.12.2022	31.12.2021
Inne	1 708 884,25	2 962 140,00
Zobowiązania inwestycyjne	649 055,36	241 037,22
Pozostałe	1 059 828,89	2 721 102,78

25. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Lp.	Tytuł	31.12.2022	31.12.2021
	Krótkoterminowe	9 834 944,13	4 695 159,17
1	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	119 351,59	134 582,23
a	Nieodpłatnie otrzymane prawo wieczystego użytkowania gruntu	119 351,59	134 582,23
2	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	9 715 592,54	4 560 576,94
a	Materiały i energia	1 741 402,15	765 724,45
b	Outsourcing	862 581,00	596 531,64
c	Franczyza	778 629,75	368 021,16
d	Reklama	105 161,84	135 485,00
e	Telekomunikacja	1 267 708,64	276 409,64
f	Konserwacje i remonty	183 673,05	61 962,21
g	Usługi w zakresie sprzedaży	1 324 028,59	277 371,95
h	Podatki i opłaty	897 477,67	881 714,04
i	Czynsz dla inwestora	191 415,04	129 200,01
j	Usługi transportowe	26 920,00	13 414,90
k	Tantiemy	985 333,89	319 376,85
l	Obsługa gwarancyjna	663 058,00	0,00
m	Pozostałe	688 202,92	735 365,09
Razem		9 834 944,13	4 695 159,17



26. SKŁADNIKI AKTYWÓW I PASYWÓW WYKAZANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU

Pozycja bilansu	Nazwa	31.12.2022	31.12.2021
AKTYWA			
A.IV.2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 226 129,81	1 362 139,68
B.IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	812 990,98	1 801 220,84
	Razem rozliczenia międzyokresowe (czynne)	2 039 120,79	3 163 360,52
B.II.1.a)	Należności od jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług	10 206 049,65	1 224 031,79
B.II.2.a)	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale z tytułu dostaw i usług	351 545,67	211 480,52
B.II.3.a)	Należności od jednostek pozostałych z tytułu dostaw i usług	5 335 722,96	3 627 520,87
	Razem należności z tytułu dostaw i usług	15 893 318,28	5 063 033,18
A.III.1.b)	Długoterminowe aktywa finansowe – w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale – udzielone pożyczki	24 281 560,28	20 227 390,37
B.III.1.b)	Krótkoterminowe aktywa finansowe – w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale – udzielone pożyczki	0,00	2 251 028,90
	Razem aktywa finansowe – w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale – udzielone pożyczki	24 281 560,28	22 478 419,27
A.III.1.a)	Długoterminowe aktywa finansowe – w jednostkach powiązanych – udzielone pożyczki	51 059 701,25	5 113 527,25
B.III.1.a)	Krótkoterminowe aktywa finansowe – w jednostkach powiązanych – udzielone pożyczki	4 183 082,85	0,00
	Razem aktywa finansowe – w jednostkach powiązanych – udzielone pożyczki	55 242 784,10	5 113 527,25
PASYWA			
B.II.1.a)	Zobowiązania długoterminowe – wobec pozostałych jednostek – kredyty i pożyczki	87 619 824,79	100 136 942,60
B.III.3.a)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec pozostałych jednostek – kredyty i pożyczki	12 517 117,84	12 517 117,84
	Razem zobowiązania wobec jednostek pozostałych – kredyty i pożyczki	100 136 942,63	112 654 060,44
B.II.1.b)	Zobowiązania długoterminowe – wobec pozostałych jednostek – inne	480 590,05	1 080 433,01
B.III.3.e)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec pozostałych jednostek – inne	1 708 884,25	2 962 140,00
	Razem zobowiązania wobec jednostek pozostałych - inne	2 189 474,30	4 042 573,01
B.III.1.a)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec jednostek powiązanych – z tytułu dostaw i usług	1 652,00	536,50
B.III.2.a)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale – z tytułu dostaw i usług	6 400,00	0,00
B.III.3.b)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec jednostek pozostałych – z tytułu dostaw i usług	6 135 512,66	3 507 095,40
	Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 143 564,66	3 507 631,90



27. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI/POZABILANSOWE

Na dzień bilansowy na majątku Spółki zabezpieczona jest umowa pożyczki otrzymana od Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze”.

Zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych stanowi:

- a) hipoteka ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 67.035.100,00 zł, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Pożyczkodawcy, nieruchomości stanowiącej własność Pożyczkobiorcy, położonej w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 1j, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr WA5M/00468810/1,
- b) hipoteka ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 21.500.000,00 zł, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Pożyczkodawcy, na nieruchomości stanowiącej własność Pożyczkobiorcy, położonej w Juracie przy ul. Świętopełka 11, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejscowy wydział ksiąg wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgi wieczyste o nr GD2W/00014616/6, GD2/00036584/2,
- c) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożonego na podstawie Art. 777 § 1 pkt 5 oraz pkt 6 KPC co do obowiązku zapłaty wszelkich należności wobec Pożyczkodawcy z tytułu Umowy Pożyczki do wysokości 165.000.000,00 zł. Pożyczkodawca może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2031 r.,
- d) cesja z polis/y ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej/ych przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 80% wartości rynkowej przedmiotu zabezpieczenia,
- e) weksel in blanco z klauzulą "bez protestu" z zakazem indosu. Pożyczkodawca będzie miał prawo wypełnić weksel do kwoty nie większej niż 165.000.000,00 zł.

W dniu 26 listopada 2021 r. jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale – PHN Property Management PHN K spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (dalej PHN PM) podpisała umowę kredytów z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. jako kredytodawcą, na zrefinansowanie zakupu hotelu Regent. W związku z zawarciem tej umowy, Spółka udzieliła następujących zabezpieczeń spłaty tych kredytów:

- a) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożonego na podstawie Art. 777 § 1 pkt 5 oraz pkt 6 KPC co do obowiązku zapłaty wszelkich należności wobec Kredytodawcy z tytułu Umowy Kredytów do wysokości 27.879.500,00 zł. Bank ma prawo złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2031 r.;



- b) umowa gwarancji na podstawie której Spółka jako gwarant nieodwołalnie i bezwarunkowo gwarantuje Bankowi, że PHN PM wykona terminowo wszelkie swoje zobowiązania wynikające z umowy kredytów, a w przypadku gdy jakiegokolwiek gwarantowane zobowiązanie okaże się nieważne, bezskuteczne lub nieegzekwowalne, wówczas na pierwsze żądanie niezwłocznie zrekompensuje Bankowi wszelkie poniesione szkody i koszty. Odpowiedzialność Spółki z tytułu tej gwarancji ograniczona jest do kwoty 27.879.500,00 zł. Gwarancja udzielona jest maksymalnie do dnia 31 grudnia 2031 r.;
- c) umowa podporządkowania wierzytelności wynikających z zobowiązań PHN PM wobec Spółki na podstawie jakiegokolwiek prawnego, w tym między innymi z tytułu pożyczek udzielonych przez Spółkę na rzecz PHN PM – zapłata i otrzymanie jakiejkolwiek kwoty jest ograniczona do sytuacji dozwolonych na podstawie umowy kredytów lub umowy podporządkowania lub po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Banku;
- d) umowa zastawu rejestrowego i zastawu finansowego na akcjach PHN PM należących do Spółki; zastaw finansowy ustanowiony został maksymalnie do dnia 31 grudnia 2031 r.

28. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Lp.	Rodzaj zobowiązania	31.12.2022	31.12.2021
1	Zobowiązania warunkowe ogółem:	2 173 185,00	2 132 460,00
a	wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych	0,00	0,00
b	wobec pozostałych jednostek	2 173 185,00	2 132 460,00
-	gwarancje bankowe	2 173 185,00	2 132 460,00

WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH ZABEZPIECZONYCH NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Lp.	Rodzaj zobowiązania warunkowego	Kwota zobowiązania warunkowego	Kwota zabezpieczenia	Zabezpieczenie na majątku	
				Charakter i forma	Wartość
1	Gwarancje bankowe	2 173 185,00	2 719 229,00	gwarancja bankowa	2 719 229,00
Razem		2 173 185,00	2 719 229,00		2 719 229,00



29. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

30. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW
STRUKTURA RZECZOWA

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności), w tym:	222 127 847,56	97 583 739,52
a	przychody ze sprzedaży usług noclegowych	139 116 195,21	57 879 347,66
b	przychody ze sprzedaży usług gastronomicznych	61 331 958,40	29 529 062,61
c	przychody ze sprzedaży usług telekomunikacyjnych i internetowych	39 990,98	21 570,59
e	przychody ze sprzedaży rekreacji/basen (w tym także usługi wynajmu: bilard, kręgle, rowery)	118 668,71	62 432,58
f	przychody ze sprzedaży usług wynajmu (powierzchni biurowych, handlowych, urządzeń, najmu sezonowego)	3 749 099,28	3 385 492,96
g	przychody ze sprzedaży innych usług hotelowych różnych (w tym: parking, garaż, usługi turystyczne, transportowe, sprzedaż papierosów, usługi prania dla gości, usługi taxi, usługi animacji dla gości hotelu)	4 662 913,67	2 477 772,47
h	pozostałe przychody (przychody z tytułu usług promocyjnych, obsługa kelnerska Salonik VIP, przychody z tytułu umów SLA)	13 109 021,31	2 691 623,78
i	przychody z izolatorium, hoteli dla medyków	0,00	1 536 436,87
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności), w tym:	374 102,26	143 471,63
a	przychody ze sprzedaży towarów (sprzedaż sklepiku hotelowego oraz catering)	370 817,71	124 906,60
b	przychody ze sprzedaży materiałów (w tym sprzedaż: opakowań, materiałów używanych, artykułów spożywczych)	3 284,55	18 565,03
Razem		222 501 949,82	97 727 211,15



PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW
– STRUKTURA TERYTORIALNA

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów (rynki geograficzne)	222 127 847,56	97 583 739,52
a	kraj	222 127 847,56	97 583 739,52
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (rynki geograficzne)	374 102,26	143 471,63
a	kraj	374 102,26	143 471,63
Razem		222 501 949,82	97 727 211,15

31. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	8 354,88	383 115,32
a	środków trwałych i środków trwałych w budowie	8 354,88	383 115,32
2	Pozostałe, w tym:	11 091 801,62	14 129 411,89
a	rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	9 498,30	61 905,40
b	przychody z tytułu rozwiązania rezerw na sprawy sądowe i usterki/naprawy gwarancyjne	147 224,96	65 247,53
c	otrzymane dofinansowanie w związku z COVID-19	0,00	4 666 250,06
d	umorzenie pożyczki PFR	10 803 361,50	9 187 500,00
e	przychody z tytułu odszkodowań	3 185,61	7 592,96
f	przychody z tytułu kar umownych, zwrotu kosztów sądowych	29 418,00	81 958,91
g	PWUG nieodpłatnie otrzymane	15 230,64	15 230,64
h	pozostałe	83 882,61	43 726,39
Razem		11 100 156,50	14 512 527,21

32. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021
1	Pozostałe, w tym:	908 861,38	317 955,51
a	darowizny	38 256,70	11 467,00
b	niedobory inwentaryzacyjne	112 339,25	197 111,58
c	koszty spraw sądowych, odszkodowań	353 311,57	54 607,71
d	rezerwa na zwrot pomocy publicznej	295 180,02	0,00
e	rezerwa na sprawy sądowe oraz sprawy pracownicze	0,00	5 385,39
f	pozostałe	109 773,84	49 383,83
Razem		908 861,38	317 955,51



33. PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY Z ODSETEK ZA 2022 R.

Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Dłużne instrumenty finansowe	144 539,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Udzielone pożyczki	72 819,95	0,00	83 082,85	3 683 010,75
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Środki pieniężne	6 309 381,45	16 665 565,24	831 900,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne aktywa	18 913,29	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		6 545 653,69	16 665 565,24	914 982,85	3 683 010,75

PRZYCHODY Z ODSETEK ZA 2021 R.

Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Udzielone pożyczki	388 894,35	0,00	98 284,88	567 272,02
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Należności	53,85	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Środki pieniężne	271 332,69	73 080,64	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		660 280,89	73 080,64	98 284,88	567 272,02



34. KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK ZA 2022 R.

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	10 244,92	48 354,73	291 884,00	0,00
a	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 176,41	0,00	0,00	0,00
b	inne zobowiązania krótkoterminowe	4 068,51	48 354,73	291 884,00	0,00
2	Długoterminowe zobowiązania finansowe	7 123 809,84	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	7 123 809,84	0,00	0,00	0,00
Razem		7 134 054,76	48 354,73	291 884,00	0,00

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK ZA 2021 R.

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	20 616,26	59 285,44	0,00	0,00
a	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	14 001,52	0,00	0,00	0,00
b	inne zobowiązania krótkoterminowe	6 614,74	59 285,44	0,00	0,00
2	Długoterminowe zobowiązania finansowe	6 519 631,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	6 519 631,00	0,00	0,00	0,00
Razem		6 540 247,26	59 285,44	0,00	0,00

INNE KOSZTY FINANSOWE

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021
1	Pozostałe, w tym:	212 600,88	162 176,10
a	spisanie udziałów w zlikwidowanej spółce	0,00	13 522,80
b	nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi - w tym:	212 600,88	148 653,30
	- dodatnie różnice kursowe zrealizowane z br.	(229 835,02)	(79 499,68)
	- ujemne różnice kursowe zrealizowane z br.	445 935,85	158 805,89
	- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	(4 891,48)	(3 308,73)
	- ujemne różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	1 391,53	72 655,82
Razem		212 600,88	162 176,10



35. PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021
Zysk/(Strata) brutto	57 683 735,68	(19 463 643,10)
Różnice pomiędzy zyskiem brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym	16 320 089,09	10 443 783,26
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	45 021 937,74	38 737 285,57
amortyzacja bilansowa	30 633 461,70	29 844 269,23
koszty rozliczeń magazynowych	182 842,38	240 317,42
zużycie energii	1 752 604,41	793 326,57
pozostałe usługi	5 112 842,44	2 009 449,15
usługi, konserwacje, remonty	174 989,69	38 599,95
podatki i opłaty	1 842 159,49	4 375 296,92
wynagrodzenia	2 298 108,93	841 398,18
świadczenia na rzecz pracowników	1 789 645,07	207 798,07
podróże służbowe	30 767,55	5 316,48
pozostałe koszty i koszty 100 % gwarancji	1 204 516,08	381 513,60
pozostałe koszty operacyjne	(1 598 739,81)	1 568 129,84
pozostałe koszty	(1 635 094,81)	1 592 084,44
koszty przekazanych darowizn	75 000,00	11 467,00
koszty z tytułu gwarancji i usterek	(38 645,00)	(35 421,60)
koszty finansowe	473 380,97	215 568,41
różnice kursowe	410,34	(2 873,05)
naliczone odsetki	(12 485,29)	64 309,89
pozostałe koszty finansowe	(12 929,78)	60 722,13
naliczone odsetki budżetowe	291 884,00	0,00
odpisy aktualizujące inne krótkoterminowe aktywa finansowe	206 501,70	93 409,44
koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	38 945 094,44	42 115 365,81
koszty ujęte w innym okresie sprawozdawczym	273 027,46	2 876 939,04
amortyzacja podatkowa	36 712 601,24	39 214 742,52
odsetki hipoteczne	0,00	23 684,25
limit finansowania dłużnego 2020-2021	1 959 465,74	0,00
Przychody nie będące przychodami do opodatkowania (ze znakiem ujemnym)	(21 550 458,44)	(10 770 560,24)
przychody operacyjne	(44 567,16)	49 215,19
przychody z najmu	(813,01)	(814,81)
inne	(43 754,15)	50 030,00
pozostałe przychody operacyjne	(231 753,42)	(10 150 419,76)
pozostałe przychody	(231 753,42)	(962 919,76)
umorzenie pożyczki PFR	0,00	(9 187 500,00)
przychody finansowe	(21 274 137,86)	(669 355,67)
naliczone odsetki	(3 766 093,60)	(665 556,90)
różnice kursowe	(3 910,29)	72 220,14
pozostałe przychody z odsetek otrzymanych	(17 501 891,24)	(73 080,64)
pozostałe przychody finansowe	(2 242,73)	(2 938,27)
Przychody podatkowe nie zaliczone do księgowych	278 884,89	1 921 158,97
przychody ujęte w innym okresie sprawozdawczym	278 884,89	24 390,20
nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	0,00	1 896 768,77
Dochód	41 363 646,59	(29 907 426,36)
odliczenia od dochodu - przekazane darowizny	40 000,00	0,00
Rozliczenie strat podatkowych z lat ubiegłych	30 394 856,91	0,00



strata za rok 2020	30 047 683,00	0,00
strata za rok 2021	347 173,91	0,00
Podstawa opodatkowania - etap 1	10 928 789,68	0,00
wartość wierzytelności zmniejszających podstawę opodatkowania	154 444,01	0,00
wartość zobowiązań zwiększających podstawę opodatkowania	29 016,67	0,00
Podstawa opodatkowania - etap 2	10 803 362,34	0,00
Podatek dochodowy (19%)	2 052 638,78	0,00
odliczenia od podatku - zaniechanie poboru podatku na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów i Polityki Regionalnej	2 052 638,78	0,00
Podatek dochodowy	0,00	0,00

35.1. UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie		rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021
	Podatek dochodowy		
1	Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
2	Podatek minimalny od przychodów z budynków	1 113 289,00	0,00
3	Korekty roku ubiegłego	0,00	0,00
4	Zmiana stanu aktywa z tytułu podatku odroczonego - wartość brutto	247 472,81	(927 898,34)
5	Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczony	5 624 984,71	1 958 073,08
Razem podatek dochodowy wykazany w RZiS		6 985 746,52	1 030 174,74



36. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021
1	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych wykazane w rachunku przepływów pieniężnych wynikają z następujących pozycji:	1 526,37	0,00
	- niezrealizowane różnice kursowe od zobowiązań inwestycyjnych	1 526,37	0,00
2	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	3 140 357,29	5 465 179,72
	- odsetki zapłacone od pożyczek	7 123 809,84	6 519 631,00
	- odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(3 838 913,55)	(1 054 451,28)
	- odsetki otrzymane od obligacji	(144 539,00)	0,00
3	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	(8 354,88)	(369 592,52)
	- zysk (strata) ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	(8 354,88)	(383 115,32)
	- likwidacja aktywów finansowych	0,00	13 522,80
4	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	(9 498 876,75)	1 523 574,98
	- zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(10 365 470,75)	1 523 574,98
	- korekta o zmianę stanu należności z tytułu wpłat z zysku	866 594,00	0,00
5	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	3 191 178,11	2 991 617,83
	- zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	6 347 001,92	2 710 814,48
	- zmiana stanu zobowiązań długoterminowych pozostałych	(599 842,96)	(1 358,22)
	- korekta o zmianę stanu zobowiązań inwestycyjnych	(331 722,06)	387 461,57
	- korekta o zobowiązanie z tytułu PCC skapitalizowane na wartości początkowej udziałów/akcji	(2 224 258,79)	0,00
	- korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów finansowych	0,00	(105 300,00)
6	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	(10 812 161,50)	(10 741 482,27)
	- wartość netto zlikwidowanych środków trwałych pokryta z ubezpieczenia	0,00	5 167,73
	- umorzenie pożyczki PFR	(10 803 361,50)	(9 187 500,00)
	- wypłata ekwiwalentu uprawnionym pracownikom Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Usług Turystycznych sp. z o.o.	(8 800,00)	(1 559 150,00)

37. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Lp.	Wyszczególnienie	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021
1	Pracownicy ogółem, z tego:	432,15	413,84
a	umysłowi	114,94	113,80
b	fizyczni	317,21	300,04



38. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

- SALDA NA 31.12.2022 R.

Lp.	Nazwa jednostki	Należności	Inwestycje - pożyczki	Zobowiązania
1	PHH Hotele sp. z o.o.	523 081,99	25 348 299,15	400,00
2	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	52 146,29	8 342 298,72	252,00
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	81 146,75	1 467 375,13	1 000,00
4	PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna*	351 545,67	24 281 560,28	6 400,00
5	Holtur sp. z o.o.	288 493,66	2 224 570,23	0,00
6	Geovita S.A.	2 126 746,58	4 235 225,03	0,00
7	Elbest sp. z o.o.	1 300 515,08	13 625 015,84	0,00
8	Interferie S.A.	3 652 120,84	0,00	0,00
9	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	2 181 798,46	0,00	0,00
	Razem	10 557 595,32	79 524 344,38	8 052,00

*jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale

- ZA OKRES OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne
1	PHH Hotele sp. z o.o.	2 693 841,13	0,00	974 275,53	30 457,08
2	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	246 167,65	0,00	274 422,76	11 212,31
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	632 135,47	0,00	73 824,81	330 901,94
4	PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna*	681 406,42	0,00	1 803 141,01	27 688,14
5	Holtur sp. z o.o.	561 123,43	0,00	45 371,00	222,23
6	Geovita S.A.	1 738 740,98	0,00	83 082,85	3 900,53
7	Elbest sp. z o.o.	2 064 688,92	16 219,52	584 795,59	5 576,91
8	Interferie S.A.	2 997 748,38	0,00	0,00	17 899,62
9	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	1 776 769,89	0,00	0,00	2 605,36
	Razem	13 392 622,27	16 219,52	3 838 913,55	430 464,12

*jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale



TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

- SALDA NA 31.12.2021 R.

Lp.	Nazwa jednostki	Należności	Inwestycje - pożyczki, papiery wartościowe	Zobowiązania
1	PHH Hotele sp. z o.o.	1 103 503,87	4 529 923,99	0,00
2	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	103 993,08	462 450,96	165,00
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	16 534,84	121 152,30	371,50
4	PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna*	211 480,52	22 478 419,27	0,00
	Razem	1 435 512,31	27 591 946,52	536,50

*jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale

- ZA OKRES OD 01.01.2021 R. DO 31.12.2021 R.

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne
1	PHH Hotele sp. z o.o.	1 626 578,23	20 026,68	45 731,04	56 139,27
2	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	164 007,28	0,00	6 450,96	12 841,74
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	135 019,63	1 410,65	1 892,09	1 752,49
4	PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna*	303 886,06	813,01	1 000 377,16	7 176,17
	Razem	2 229 491,20	22 250,34	1 054 451,25	77 909,67

*jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanym zawarte były na warunkach rynkowych.

39. INSTRUMENTY FINANSOWE

Spółka dokonała analizy aktywów i zobowiązań finansowych i oceniła, że w przypadku takich instrumentów finansowych, jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług wartość bilansowa jest zasadniczo zbliżona do wartości godziwej.



40. WYNAGRODZENIA

Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków, tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu:

Lp.	Wyszczególnienie	Wynagrodzenie wypłacone / należne w roku obrotowym kończącym		Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
1	Członkowie Zarządu Spółki	794 680,00	607 719,00	0,00	0,00
2	Członkowie Rady Nadzorczej Spółki	274 434,89	274 795,92	0,00	0,00
Razem		1 069 114,89	882 514,92	0,00	0,00

Ponadto zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej ustalane są cele zarządcze, wskaźniki określające wykonanie celów zarządczych (KPI), wartości referencyjne oraz tryb i sposób oceny ich wykonania dla Zarządu Spółki. Na podstawie tych uchwał ujmowane są w wyniku Spółki odpowiednie rezerwy na premie.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zadłużenia na koniec roku		Zobowiązania zaciągnięte w imieniu osób wchodzących w skład organów tytułem gwarancji i poręczeń	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
1	Członkowie Zarządu Spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Członkowie Rady Nadzorczej Spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		0,00	0,00	0,00	0,00

41. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Spółka nie udzieliła pożyczek członkom Zarządu i Rady Nadzorczej.



42. INFORMACJE DOTYCZĄCE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Podmiotem badającym sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2022 i 2021 była firma UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Wynagrodzenie za badanie ustawowe obejmuje wynagrodzenie za badanie sprawozdania jednostkowego PHH oraz badania sprawozdania skonsolidowanego Grupy PHH.

Lp.	Rodzaj usług	rok zakończony 31 grudnia 2022	rok zakończony 31 grudnia 2021
1	Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	94 770,00	65 000,00
2	Inne usługi atestacyjne	23 000,00	32 500,00
Razem		117 770,00	97 500,00

43. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

44. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Spółka nie dokonała wspólnych przedsięwzięć z innymi podmiotami.

45. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM

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

W 2022 r. takie umowy nie wystąpiły.



46. PRZYJĘTE CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka w 2022 roku nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie posiadała formalnie przyjętego jednolitego zakresu celów i metod w zakresie zarządzania ryzykiem finansowym, ze względu na brak zidentyfikowanych potrzeb.

RYZYSKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe dotyczące należności nie odbiega od przeciętnego ryzyka kredytowego na rynku polskim, na którym działa Spółka.

Maksymalne ryzyko kredytowe występujące w odniesieniu do posiadanych przez Spółkę należności, a ich wartość prezentowana jest w bilansie. PHH nie identyfikuje znaczącej koncentracji ryzyka z uwagi na duży udział stosunkowo niewielkich transakcji w całości obrotu. W rozliczaniu z kontrahentami Spółka preferuje płatności kartą kredytową, gotówką oraz przedpłaty. Decyzje dotyczące udzielenia kredytu kupieckiego Spółka podejmuje biorąc pod uwagę wypłacalność, wartość kontraktu, termin płatności oraz prognozowane saldo należności.

RYZYSKO CENOWE

Spółka w 2022 roku nie identyfikowała znacznego ryzyka cenowego związanego ze sprzedażą usług stanowiących podstawową działalność. Mimo trudnej sytuacji geopolitycznej wywołanej wojną w Ukrainie, rosnącymi cenami towarów i usług oraz bardzo wysoką inflacją, popyt na usługi Spółki wzrósł w stosunku do roku poprzedniego.

RYZYSKO UTRATY PŁYNNOŚCI

Spółka w 2022 roku, w związku wybuchem konfliktu zbrojnego w Ukrainie, brała pod uwagę możliwość krótkotrwałych zakłóceń przepływów środków pieniężnych, ale nie identyfikowała tego problemu jako zagrożenie długotrwałe, które mogłoby wpłynąć na jej funkcjonowanie.

Dzięki zgromadzonym rezerwom w postaci płynnych aktywów finansowych oraz bieżącym wpływom z działalności operacyjnej i finansowej, Spółka zachowała bardzo dobry współczynnik bieżącej płynności, co umożliwiło bieżące regulowanie zobowiązań i minimalizację ryzyka utraty płynności.



47. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ JEDNOSTKI

SPRAWY SĄDOWE

Ze względu na ochronę danych osobowych informacje o sprawach pracowniczych zostały poddane anonimizacji. Pozostałe sprawy są w niektórych miejscach ujęte ogólnie z uwagi na ochronę interesu Spółki, a to wobec faktu, że dane postępowanie jest lub może być w toku.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka uczestniczyła w następujących sprawach po stronie czynnej:

- Sprawa z powództwa Spółki przeciwko DFP Design sp. z o.o. dotycząca wydania mebli, za które Spółka zapłaciła wskutek wyroku sądu z dnia 27 czerwca 2019 r. Dnia 15 września 2022 r. Sąd wydał wyrok, w którym nakazał wydanie mebli i zwrot kosztów procesu. Druga strona wniosła apelację. 13 marca 2023 r. Sąd wydał wyrok oddalający apelację DFP, co oznacza, że Spółka posiada prawomocny wyrok Sądu nakazujący DFP wydanie całości mebli oraz zapłatę kosztów procesowych.
- Sprawa z powództwa Spółki przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi m.st. Warszawy dotycząca ustalenia zasadności aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu pod Hotelem Courtyard by Marriott Warszawa. Sprawa w toku. Nie został wyznaczony termin pierwszej rozprawy.
- Sprawa z powództwa Spółki przeciwko Nafibud S.A. dotycząca zapłaty za kary umowne za opóźnienie w usuwaniu wad robót budowlanych. Sprawa w toku. Na 26 listopada 2021 r. został wyznaczony termin pierwszej rozprawy. Mediacje zakończone niepowodzeniem. Kolejna rozprawa z terminem na piśmie.
- Sprawa z powództwa Spółki przeciwko Blue Business Media sp. z o.o. o zapłatę za usługę konferencyjną. Sprawa w toku. W dniu 2 września 2021 r. Sąd wydał nakaz zapłaty. Nakaz prawomocny, w trakcie egzekucji.
- Sprawa z powództwa Spółki przeciwko DFP Design sp. z o.o. dotycząca obniżenia ceny za wady niewydzianych a zapłaconych mebli na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy. Sprawa w toku. Na dzień 11 kwietnia 2023 r. został wyznaczony termin pierwszej rozprawy.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka uczestniczyła w następujących sprawach po stronie biernej:

- 5 spraw z pozwu byłych pracowników przeciwko Spółce. Wszystkie te sprawy na dzień podpisania sprawozdania finansowego są w toku.
- Sprawa z pozwu Allcon Budownictwo sp. z o.o. przeciwko Spółce o zapłatę kwoty 938.298,90 zł tytułem zapłaty za roboty budowlane podwykonawcy upadłego generalnego wykonawcy Residence Management sp. z o.o. Sprawa w toku. Dnia 6 grudnia 2022 r. odbył się termin pierwszej rozprawy. Strony prowadzą rozmowy ugodowe.



- Sprawa z pozwu DFP Design sp. z o.o. przeciwko Spółce o zapłatę za przechowanie mebli za okres od lipca 2019 r. do grudnia 2021 r. Sąd wydał nakaz upominawczy. Sprawa w toku. Nie został wyznaczony termin pierwszej rozprawy. Wniesiono sprzeciw.

Spółka w związku z toczącymi się sprawami utworzyła odpowiednie rezerwy.

Spółka nie jest stroną żadnego postępowania przed organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub przed organem administracji państwowej.

WPŁYW ZDARZEŃ W UKRAINIE NA SYTUACJĘ POLSKIEGO HOLDINGU HOTELOWEGO

Na dzień podpisania sprawozdania finansowego nie odnotowano znaczącego negatywnego wpływu zdarzeń w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki, jednakże nie wykluczone jest, że obecna sytuacja może powodować negatywne skutki finansowe i organizacyjne w Spółce w przyszłości, które na moment sporządzenia sprawozdania są niemożliwe do przewidzenia.

Dodatkowo dotychczasowa struktura finansowania działalności Spółki powoduje, iż na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania brak jest przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w 2023 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności jak to zostało wskazane w punkcie nr 2 wprowadzenia do sprawozdania finansowego.

48. INFORMACJE O ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 20 stycznia 2023 r. podwyższenie kapitału zakładowego zostało ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym, co zostało szerzej opisane w nocie 19.

W dniu 23 stycznia 2023 r. Spółka podpisała aneksy do umów pożyczek inwestycyjnych z Gliwicką Agencją Turystyczną S.A. i Wojewódzkim Przedsiębiorstwem Usług Turystycznych sp. z o.o. zgodnie z którymi dla każdej umowy zmianie uległy: okres wykorzystania środków, okres dostępności pożyczki oraz zaktualizowany został harmonogram wydatkowania środków. Analogiczny aneks został zawarty z PHH Hotele sp. z o.o. w dniu 24 stycznia 2023 r.

W dniu 15 lutego 2023 r. Spółka podpisała aneks nr 1 do umowy pożyczki odnawialnej z Geovita S.A. zwiększający kwotę dostępnej pożyczki do 12.000.000,00 zł z terminem zwrotu do 31 grudnia 2025 r.

W dniu 7 marca 2023 r. Spółka zawarła umowę sprzedaży następujących nieruchomości:

- niezabudowaną nieruchomość stanowiącą działkę nr 1/85 położoną przy ulicy Jacka Kuronia w Olsztynie,



- udział do 1/3 części w prawie własności niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr 1/147 położonej przy ulicy Jacka Kuronia w Olsztynie,
- udział do 1/2 części w prawie własności niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr 1/87 położonej przy ulicy Jacka Kuronia w Olsztynie.

W dniu 23 marca 2023 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna (PHN PM) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 120.000,00 zł do kwoty 142.000,00 zł, w drodze emisji 440 nowych akcji w następujący sposób:

- emisja 20 nowych, zwykłych, nieuprzywilejowanych akcji imiennych serii D – spółka złoży każdemu z akcjonariuszy, tj. PHN S.A. i PHH sp. z o.o., ofertę objęcia po 10 akcji, o wartości nominalnej 50,00 zł każda za cenę emisyjną 29.697,25 zł za każdą akcję, to jest za łączną cenę emisyjną 296.972,50 zł,
- emisja 20 nowych, zwykłych, nieuprzywilejowanych akcji imiennych serii E – emisja zostanie dokonana w trybie subskrypcji prywatnej, z wyłączeniem prawa poboru, w ten sposób, że spółka złoży PHN S.A. ofertę objęcia 20 akcji o wartości nominalnej 50,00 zł każda za cenę emisyjną 50,00 zł za każdą akcję, to jest za łączną cenę emisyjną 1.000,00 zł. Wyłączenie prawa poboru nastąpiło z uwagi na potrzebę utrzymania struktury akcjonariatu spółki ustalonej w umowie inwestycyjnej zawartej przez akcjonariuszy w dniu 22 grudnia 2020 r., zgodnie z którą udział w kapitale zakładowym spółki: PHN S.A. wynosi 75%, PHH sp. z o.o. wynosi 25%,
- emisja 400 nowych, zwykłych, nieuprzywilejowanych akcji imiennych serii F – spółka złoży PHN S.A. ofertę objęcia 300 akcji, o wartości nominalnej 50,00 zł każda za cenę emisyjną 72.500,00 zł za każdą akcję, to jest za łączną cenę emisyjną 21.750.000,00 zł oraz spółka złoży PHH sp. z o.o. ofertę objęcia 100 akcji, o wartości nominalnej 50,00 zł każda za cenę emisyjną 72.500,00 zł za każdą akcję, to jest za łączną cenę emisyjną 7.250.000,00 zł.
- Akcje serii D, E i F zostaną pokryte w całości wkładami pieniężnymi.

W dniu 23 marca 2023 r. Spółka zawarła umowę potrącenia z PHN PM na mocy której strony dokonały wzajemnego potrącenia wierzytelności w kwocie 7.546.972,50 zł wynikających z:

- wierzytelność PHN PM wobec PHH sp. z o.o. o pokrycie wkładu pieniężnego za akcje obejmowane przez Spółkę w podwyższonym kapitale zakładowym PHN PM,
- wierzytelność PHH sp. z o.o. wobec PHN PM o zwrot części kwoty zadłużenia na podstawie umowy pożyczki.



49. POZOSTAŁE UJAWNIEŃIA WYMAGANE USTAWĄ O RACHUNKOWOŚCI

Pozostałe ujawnienia wymagane ustawą o rachunkowości dotyczą pozycji, które nie wystąpiły w spółce w roku bieżącym i poprzednim.

ZARZĄD W SKŁADZIE:

.....

Gheorghe Marian Cristescu – Prezes Zarządu

.....

Daniel Puciato – Członek Zarządu

SPORZĄDZIŁ:

.....

Marzena Szuba – Dyrektor ds. Raportowania

Warszawa, dnia 31 marca 2023 r.

