

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 30 CZERWCA 2025 R.

Katowice, wrzesień 2025 roku

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE****WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.**

Przedstawione poniżej wybrane dane finansowe prezentowane w skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę EUR według następujących zasad:

– poszczególne pozycje aktywów i pasywów na dzień bilansowy – według średniego kursu obowiązującego na ostatni dzień bilansowy, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski; odpowiednio na dzień 30 czerwca 2024 roku – 4,3130 oraz na 30.06.2025 roku – 4,2419;

– poszczególne pozycje sprawozdania z rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu średniego, obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień miesiąca w danym okresie; odpowiednio za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku – 4,3109 oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku – 4,2208.

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Aktywa trwałe	788 895 093	601 498 185	185 976 825	139 461 671
Należności długoterminowe	38 416	38 416	9 056	8 907
Inwestycje długoterminowe	766 362 270	584 464 034	180 664 860	135 512 180
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 494 407	16 995 735	5 302 908	3 940 583
Zapasy	19 411 245	19 325 668	4 576 073	4 480 795
Należności krótkoterminowe	15 863 533	15 579 105	3 739 724	3 612 127
Inwestycje krótkoterminowe	56 502 031	117 746 619	13 319 982	27 300 399
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	811 147	482 107	191 223	111 780
Aktywa razem	881 483 049	754 631 684	207 803 826	174 966 771
Kapitał własny	486 579 214	458 096 648	114 707 846	106 212 995
Zobowiązania długoterminowe	369 426 311	247 748 493	87 089 821	57 442 266
Zobowiązania krótkoterminowe	8 901 908	35 124 378	2 098 566	8 143 839
Pasywa razem	881 483 049	754 631 684	207 803 826	174 966 771

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	293 551	1 890 291	69 549	438 491
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	-	831 546	-	192 894
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	(1 407 541)	6 670 481	(333 477)	1 547 352
Zysk/(Strata) brutto	(10 063 883)	13 046 062	(2 384 354)	3 026 297
Zysk/(Strata) netto	(8 672 906)	8 770 550	(2 054 801)	2 034 505

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(12 726 019)	(15 491 377)	(3 015 073)	(3 593 537)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 616 870)	58 824 500	(3 699 979)	13 645 527
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	70 167 346	(14 714 205)	16 624 182	(3 413 256)
Przepływy pieniężne netto, razem	41 824 457	28 618 918	9 909 130	6 638 734

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa Firmy: INVEST TDJ Estate Sp. z o.o.

Siedziba

Województwo: Śląskie

Powiat: M. Katowice

Gmina: Katowice

Miejscowość: Katowice

Adres

Kraj: PL

Województwo: Śląskie

Powiat: M. Katowice

Gmina: Katowice

Nazwa ulicy: Al. Walentego Roździeńskiego

Numer budynku: 1a

Nazwa miejscowości: Katowice

Kod pocztowy: 40-202

Nazwa urzędu pocztowego: Katowice

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6810Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

Numer KRS: 0000766863

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Od: 2025-01-01

Do: 2025-06-30

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w kolejnym roku obrotowym.

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

Nie istnieje zagrożenie kontynuacji działalności w kolejnym roku obrotowym.

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości**Inwestycje w nieruchomości**

Wartość początkową inwestycji w nieruchomości ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Inwestycje w nieruchomości amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następnym po przyjęciu inwestycji w nieruchomości do używania. Jeżeli wartość rezydualna inwestycji w nieruchomości jest większa lub równa wartości nieruchomości w księgach rachunkowych nie nalicza się amortyzacji.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Decyzją kierownika jednostki Spółka zalicza składników do środków trwałych / wartości niematerialnych, których wartość początkowa nie przekracza 10.000,00 zł, jednakże może dokonać ich jednorazowej amortyzacji.

W przypadku gdy ceny nabycia lub zakupu, albo koszty wytworzenia jednakowych lub uznanych za jednakowe (ze względu na podobieństwo ich rodzaju i przeznaczenie), są różne, wartość stanu końcowego rzeczowych składników aktywów obrotowych wycenia się przyjmując, że rozchód składnika aktywów wycenia się kolejno po cenach (kosztach) tych składników aktywów, które jednostka najwcześniej nabyła (wytworzyła) - metoda FIFO. Powyższą metodę stosuje się również do rozchodu aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (w tym m.in. jednorodnych aktywów finansowych jak akcje, udziały, ale także denominowanych pożyczek w walucie obcej), w przypadku, gdy nie jest możliwe jednoznaczne zidentyfikowanie rozchodowanych pozycji.

Mając na uwadze powyższe, zapasy oraz rozchody materiałów, towarów i wyrobów gotowych są wyceniane przy wykorzystaniu metody FIFO – „pierwsze weszło, pierwsze wyszło”. Jednostka stosuje tę samą metodę ustalania ceny zakupu lub kosztu wytworzenia w przypadku zapasów mających ten sam charakter i przeznaczenie.

Wartość zapasów ustala się w oparciu o:

- materiały - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,
- towary - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,
- wyroby gotowe - koszty wytworzenia, które obejmują koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. W przypadkach uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, cenę nabycia lub jednostka może zwiększyć

(decyzją kierownika jednostki) koszt wytworzenia o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia i związanych z nimi (zrealizowanych) różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu. Za normalny poziom wykorzystania zdolności produkcyjnych uznaje się przeciętną, zgodną z oczekiwaniami w typowych warunkach, wielkość produkcji za daną liczbę okresów lub sezonów, przy uwzględnieniu planowych remontów, a rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło.

Działalność deweloperska

Jednostka kwalifikuje działalność deweloperską jako podstawową działalność jednostki, której przychody i koszty prezentowane są, jako działalność operacyjna – tzn. odpowiednio, jako przychody netto ze sprzedaży produktów i usług oraz koszt wytworzenia sprzedanych produktów.

Sprzedaż przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego następuje na podstawie umowy o sprzedaż wyrobu gotowego. Jednostka sprzedaje nieruchomości wybudowane lub ulepszone w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nabywcom, z którymi zawarła odrębne umowy deweloperskie o nabycie oznaczonych części nieruchomości, z chwilą, gdy będą one gotowe do użytku. Jednostka prezentuje w sprawozdaniu finansowym kwoty zaliczek otrzymanych od nabywcy w pasywach bilansu jako "Zaliczki otrzymane na dostawy".

Do dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez jednostkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie posadowiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego, jest zależnie od stanu faktycznego w momencie nabycia klasyfikowany i wykazywany w bilansie, jako:

a) w cenie nabycia jako zapas, jeśli deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena nabycia powiększana jest o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu.

b) Inwestycja w nieruchomości w przypadku, gdy deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów lub uzyskania innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej; w takim przypadku grunt lub prawo mogą być wycenione według zasad stosowanych do nieruchomości inwestycyjnych, tj. w cenie nabycia. Jeżeli poniesiono koszty przystosowania gruntu (np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań) to zwiększają one cenę nabycia;

c) Środek trwały, jeśli grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu miały pierwotnie być wykorzystywane na własne potrzeby dewelopera; grunt lub prawo wycenia się w takim przypadku w cenie nabycia. Cena nabycia obejmuje koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia przyjęcia środka trwałego do użytkowania. Zwiększają cenę nabycia koszty przystosowania gruntu, np. odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania oraz rozbiórki zbędnych zabudowań,

Towarem może być również grunt (prawo wieczystego) użytkowania, na którym jednostka nie zdecydowała się prowadzić przedsięwzięcia deweloperskiego, i przeznaczyła ww. aktywo do sprzedaży. Wtenczas na podstawowej działalności jednostki prezentowane są przychody i koszty dotyczące sprzedaży gruntów (praw wieczystego użytkowania).

Jeżeli dany grunt (towar) będzie wymagał poniesienia kosztów (np. uzbrojenia / wyposażenia w infrastrukturę), jednostka ewidencjonuje wytworzenie produktu, a przychód i koszt z tego tytułu będzie prezentowany, jako sprzedaż produktu.

Za dzień rozpoczęcia deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym zarząd jednostki podjął pisemną wewnętrzną decyzję o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zadanie deweloperskie (posiadanie nieruchomości gruntowej o większym obszarze, realizacja zadania deweloperskiego etapami) może zostać podzielone na etapy, z których każdy może zostać rozliczany, jako odrębne zadanie deweloperskie, zgodnie z podjętą przez zarząd decyzją.

Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego w księgach jednostki:

a) W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu lub wartość budynku do przebudowy (ulepszenia), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku przedsięwzięcia deweloperskiego, a dodatkowo w przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu zaprzestaje się jego umorzenia i amortyzacji. W rodzajowym układzie kosztów, przeklasyfikowanie do produkcji w toku gruntu lub prawa następuje przy wykorzystaniu konta "Zużycie materiałów i energii".

b) Koszty związane z nieruchomością nabytą z zamiarem realizacji przedsięwzięć deweloperskich podwyższają wartość gruntu nabytego lub będącego we władaniu jednostki z wyjątkiem kosztów poniesionych na podatek od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie, kosztów finansowania zewnętrznego, koszty te są kosztami bieżącego okresu.

c) Koszty budowy mieszkań grupowane są z na kontach zespołu „4” i „5”. Na dzień bilansowy koszty niezakończonego zadania deweloperskiego, zgromadzone na koncie zespołu „5 – Rozliczenie kosztów budowy” prezentowane są w Sprawozdaniu finansowym jednostki jako Półprodukty i produkcja w toku w grupie Zapasy.

d) Koszt własny sprzedanych lokali zostanie ustalony jako iloczyn kosztu wytworzenia 1m² PUM oraz pow. użytkowej lokalu.

e) Koszt własny sprzedaży udziału w części wspólnej zostanie ustalony jako iloczyn kosztu wytworzenia 1 udziału w części wspólnej oraz sprzedanych udziałów; (dotyczy zawarcia umowy sprzedaży udziałów a nie m², w takim przypadku koszt wytworzenia liczony będzie jak w d).

f) Koszty związane z przerwami technologicznymi w budowie lub przebudowie nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim zwiększają koszt tego przedsięwzięcia. Jeżeli jednak przerwy (przestoje) spowodowane są innymi przyczynami niż technologicznie uzasadnione (np. brakiem środków finansowych, brakiem materiałów, brakiem aktualnego projektu), to poniesione w okresie tych przerw koszty np. ogrzewania, ochrony budowy, mediów, finansowania zewnętrznego, obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

g) Do kosztów sprzedanej nieruchomości lub jej części, będącej przedmiotem przedsięwzięcia deweloperskiego, jednostka (kierując się zasadą istotności) może zaliczyć przypadające na tę nieruchomość szacowane koszty fazy posprzedażnej (bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów), w tym koszty napraw gwarancyjnych i rękojmi.

h) Koszty związane z konkretnym zadaniem deweloperskim, lecz poniesione po zakończeniu zadania, stanowią koszt okresu.

i) Zgodne z zasadą wyższości treści ekonomicznej nad formą kosztem wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego są wszystkie koszty, których poniesienie było niezbędne do tego, aby produkt mógł spełniać swoje funkcję. Są to między innymi, koszty budowy infrastruktury.

j) Jeżeli jednostka oczekuje, że uzyska przychód ze sprzedaży infrastruktury (np. jednostkom użyteczności publicznej) a przychód ten jest znany, bądź będzie można go w wiarygodny sposób oszacować, wtenczas koszt wytworzenia wybudowanej infrastruktury (w wysokości nie wyższej niż oczekiwany przychód) prezentowany jest na zapasie (produkcja w toku / produkt), a pozostała część alokowana jest, jako koszt bezpośredni wytworzenia produktów.

k) Jeżeli jednostka nie oczekuje uzyskać przychodu ze sprzedaży infrastruktury (ewentualnie przychód ten jest mniejszy od poniesionych kosztów wytworzenia), bądź nie jest w stanie wiarygodnie go oszacować, koszty budowy infrastruktury są rozliczane tylko na działki przeznaczone do sprzedaży, z pominięciem części wspólnych.

l) Przychód ze sprzedaży wybudowanej infrastruktury wykazywany jest jako przechód ze sprzedaży produktu.

Jako datę zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym nastąpi dopuszczenie do użytkowania, w trybie przewidzianym przepisami, zakończonego przez jednostkę przedsięwzięcia obejmującego budowę nowych lub ulepszonych nieruchomości.

Po zakończeniu zadania deweloperskiego koszty budowy zostaną przeniesione na konto zespołu „6 – Wyroby gotowe”

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się dzień odbioru lokalu przez nabywcę i przekazania mu dostępu do niego.

Kwestie uregulowane w niniejszym rozdziale znajdują pierwszeństwo dla działalności deweloperskiej przed zasadami określonymi w działach Polityki rachunkowości.

Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Przychody ze sprzedaży

Przychody

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy.

Odsetki

Przychody odsetkowe są ujmowane w momencie ich naliczenia.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy lub Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cenę nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodujące, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych środka trwałego dokonuje się drogą systematycznego, planowego rozłożenia jego wartości początkowej pomniejszonej o wartość rezydualną (jeśli taka będzie decyzja kierownika jednostki) na ustalony okres amortyzacji. Podmiot uwzględnia w wyliczeniach wartość rezydualną. Jeśli ze względu na istotność jest to zasadne. Rozpoczęcie amortyzacji środka trwałego następuje od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania. Przyjęcie środka trwałego do użytkowania następuje w momencie, gdy spełnia on warunki potrzebne do jego funkcjonowania. Odpowiednie służby techniczne są zobowiązane do przekazania księgowości na bieżąco odpowiednich informacji w tym zakresie.

Zakończenie amortyzacji następuje nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej ceny sprzedaży nowego środka trwałego lub pozostałości środka trwałego.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

- budynki 1,5% - 10 %
- obiekty inżynierii lądowej i wodnej 4% - 10 %
- urządzenia techniczne i maszyny 4% - 100 %

- środki transportu 6% - 40 %
- pozostałe środki trwałe 2,5% - 50%

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia.

Wartości niematerialne amortyzuje się metodą liniową. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów.

Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Zapasy

Spółka ujmuje zapasy w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości nowego możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Zapasy ujmowane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących. Odpisy aktualizujące ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Kapitały własne

Kapitały własne są wykazywane w wartości nominalnej.

Wartość firmy

Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy na dzień przejęcia wycenia się jako nadwyżkę ceny przejęcia nad wartością godziwą aktywów netto spółki przejętej przypadającą na jednostkę przejmującą. Wartość firmy powstała w ramach połączenia jednostek jest składnikiem aktywów Grupy kapitałowej przedstawiającym przyszłe korzyści ekonomiczne powstające z innych aktywów nabytych w ramach połączenia jednostek, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Wartość firmy jest ustalana jedynie na dzień przejęcia i podlega amortyzacji przez okres jej ekonomicznej użyteczności, a jeżeli nie można wiarygodnie oszacować okresu ekonomicznej użyteczności, to okres dokonywania odpisów amortyzacyjnych wartości firmy nie może być dłuższy niż 5 lat (Art.44b ust 10 Ustawy). Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych. W chwili zbycia jednostki zależnej przypisana do niej wartość firmy jest uwzględniana w obliczeniu zysku lub straty ze zbycia.

Metoda konsolidacji/wyceny jednostek podporządkowanych

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji w skonsolidowanym bilansie.

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wykazuje się metodą praw własności. Proporcjonalny udział jednostki dominującej w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych koryguje się o odpis wartości firmy lub ujemnej wartości firmy i ujmuje jako oddzielną pozycję w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego podatku dochodowego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego

w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat Grupa sporządza w układzie kalkulacyjnym.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. 2023 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 jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka będzie kontynuować działalność w niezmniejszonym istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

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.

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE****BILANS**

AKTYWA	30.06.2023	30.06.2024
Aktywa trwałe	788 895 093,46	601 498 185,01
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
Środki trwałe	0,00	0,00
grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	0,00	0,00
budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwałe	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	38 416,00	38 416,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	38 416,00	38 416,00
Inwestycje długoterminowe	766 362 270,28	584 464 034,15
Nieruchomości	146 279 440,18	145 634 737,12
Długoterminowe aktywa finansowe	620 082 830,10	438 829 297,03
w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	620 082 830,10	438 829 297,03
- udziały lub akcje	105 641 812,03	117 907 609,19
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	514 441 018,07	320 921 687,84
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 494 407,18	16 995 734,86
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 843 595,00	16 489 096,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	650 812,18	506 638,86

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BILANS C.D.

Aktywa obrotowe	92 587 955,60	153 133 499,31
Zapasy	19 411 244,98	19 325 668,42
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	19 032 419,61	18 773 014,08
Produkty gotowe	106 672,03	261 477,04
Towary	272 153,34	272 153,34
Zaliczki na dostawy	0,00	19 023,96
Należności krótkoterminowe	15 863 533,12	15 579 104,92
Należności od jednostek powiązanych	3 623 520,00	580 434,44
- z tytułu dostaw i usług	29 785,85	49 394,96
- inne	3 593 734,15	531 039,48
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	12 240 013,12	14 998 670,48
- z tytułu dostaw i usług	2 522 388,01	1 816 565,00
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 156 869,56	3 338 722,22
- inne	2 560 755,55	9 843 383,26
dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	56 502 030,53	117 746 619,06
Krótkoterminowe aktywa finansowe	56 502 030,53	117 746 619,06
w jednostkach zależnych i współzależnych	9 798 232,72	87 599 749,27
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	9 798 232,72	87 599 749,27
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	46 703 797,81	30 146 869,79
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 565 883,61	8 046 869,79
- inne środki pieniężne	40 137 914,20	22 100 000,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	811 146,97	482 106,91
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	881 483 049,06	754 631 684,32

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BILANS C.D.

PASYWA	30.06.2025	30.06.2024
Kapitał własny	486 579 213,56	458 096 648,29
Kapitał (fundusz) podstawowy	26 610 000,00	26 610 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy	479 335 693,99	435 149 972,95
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną	366 042 408,32	219 342 100,12
Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	1 919 300,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	1 919 300,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych	(12 612 874,33)	(12 433 874,33)
Zysk netto	(8 672 906,10)	8 770 549,67
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
Rezerwy na zobowiązania	16 575 616,56	13 662 164,99
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 321 348,00	12 365 817,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	254 268,56	1 296 347,99
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	254 268,56	1 296 347,99
Zobowiązania długoterminowe	369 426 310,58	247 748 493,01
Wobec jednostek powiązanych	207 270 946,80	125 733 589,01
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	162 155 363,78	122 014 904,00
- kredyty i pożyczki	0,00	0,00
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	162 000 000,00	122 000 000,00
- inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
inne	155 363,78	14 904,00
Zobowiązania krótkoterminowe	8 901 908,36	35 124 378,03
Wobec jednostek powiązanych	6 189 742,23	25 901 357,00
- z tytułu dostaw i usług	596 033,93	785 054,76
- inne	5 593 708,30	25 116 302,24
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	2 712 166,13	9 223 021,03
- kredyty i pożyczki	0,00	0,00
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 488 328,00	7 068 680,00
- inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
- z tytułu dostaw i usług	954 904,58	539 950,56
- zaliczki otrzymane na dostawy	47 849,16	47 849,16
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	204 905,33	316 253,17
- z tytułu wynagrodzeń	1 173,90	3 256,00
- inne	15 005,16	1 247 032,14
Fundusze specjalne	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	881 483 049,06	754 631 684,32

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	293 551,27	1 890 460,83
<i>w tym: - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej</i>	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów	293 551,27	1 890 460,83
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	293 551,27	1 058 914,47
<i>- jednostkom powiązanym</i>	-	-
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	293 551,27	1 058 914,47
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-	831 546,36
Koszty sprzedaży	38 828,00	22 322,32
Koszty ogólnego zarządu	1 322 535,07	1 190 939,38
Zysk ze sprzedaży	(1 361 363,07)	(381 715,34)
Pozostałe przychody operacyjne	1 595 017,09	9 726 390,53
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	8 530 963,60
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
Dotacje	-	-
Inne przychody operacyjne	1 595 017,09	1 195 426,93
Pozostałe koszty operacyjne	1 641 195,28	2 674 194,15
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
Inne koszty operacyjne	1 641 195,28	2 674 194,15
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 407 541,26)	6 670 481,04
Przychody finansowe	18 290 715,28	16 931 675,64
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Odsetki, w tym:	18 290 715,28	16 931 675,64
- od jednostek powiązanych	17 405 888,58	16 664 919,01
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	-	-
Koszty finansowe	26 947 057,12	10 556 095,01
Odsetki, w tym:	12 632 605,45	10 556 095,01
- dla jednostek powiązanych	5 063 995,01	4 428 807,59
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	14 009 084,00	-
Inne	305 367,67	-
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-
Zysk z działalności gospodarczej	(10 063 883,10)	13 046 061,67
Odpis wartości firmy	-	-
Odpis wartości firmy - jednostki zależne	-	-
Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	-	-
Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
Zysk (strata) brutto	(10 063 883,10)	13 046 061,67

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Podatek dochodowy	(1 390 977,00)	4 275 512,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
Zyski mniejszości	-	-
Zysk (strata) netto	(8 672 906,10)	8 770 549,67

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zyski netto	(8 672 906,10)	8 770 549,67
Korekty razem:	(4 053 113,00)	(24 261 926,29)
Amortyzacja	88 216,62	128 179,02
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(4 954 930,05)	(6 144 681,87)
Zyski(Straty) z działalności inwestycyjnej	-	(8 530 963,60)
Zmiana stanu rezerw	(2 050 317,17)	2 270 766,00
Zmiana stanu zapasów	(270 441,07)	(130 950,49)
Zmiana stanu należności	(4 745 728,38)	(10 529 460,08)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	225 542,81	(1 324 815,27)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(760 831,46)	-
Inne korekty z działalności operacyjnej	8 415 375,70	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(12 726 019,10)	(15 491 376,62)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	22 195 711,75	89 570 736,85
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	21 166,14	28 044 813,00
Z aktywów finansowych, w tym:	22 174 545,61	61 525 923,85
w jednostkach powiązanych	22 174 545,61	61 525 923,85
w pozostałych jednostkach	-	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych i krótko	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	(37 812 581,56)	(30 746 236,63)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(1 601 343,56)	(19 476 236,63)
Na aktywa finansowe, w tym:	(36 211 238,00)	(11 270 000,00)
w jednostkach powiązanych	(36 211 238,00)	(11 270 000,00)
w pozostałych jednostkach	(295 238,00)	-
- nabycie aktywów finansowych	(35 916 000,00)	(11 270 000,00)
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 616 869,81)	58 824 500,22
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	114 500 000,00	21 600 000,00
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki	37 000 000,00	21 600 000,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	77 500 000,00	-
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	(44 332 654,02)	(36 314 205,28)
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-	(36 314 205,28)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	(37 500 000,00)	-

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	(6 832 654,02)	-
Inne wydatki finansowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	70 167 345,98	(14 714 205,28)
Przepływy pieniężne netto razem	41 824 457,07	28 618 918,32
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	41 824 457,07	28 618 918,32
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	4 879 340,74	1 527 951,47
Środki pieniężne na koniec okresu	46 703 797,81	30 146 869,79
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE

	30.06.2025	30.06.2024
Kapitał własny na początek okresu	458 096 648,29	449 326 098,62
Kapitał podstawowy na początek okresu	26 610 000,00	10 310 000,00
zwiększenia	-	16 300 000,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	16 300 000,00
- korekta konsolidacyjna	-	-
zmniejszenia	-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu	26 610 000,00	26 610 000,00
Kapitał zapasowy na początek okresu	435 149 972,95	435 149 972,95
Zmiany kapitału zapasowego	44 185 721,04	-
zwiększenia	44 185 721,04	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	44 185 721,04	-
zmniejszenia	-	-
- pokrycia straty	-	-
Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	479 335 693,99	435 149 972,95
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
zwiększenia	-	-
- wartość firmy	-	-
zmniejszenia	-	-
- wartość firmy	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	16 300 000,00
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	1 919 300,00	(16 300 000,00)
zwiększenia	1 919 300,00	-
- niezarejestrowane podwyższenie kapitału	1 919 300,00	-
zmniejszenia	-	(16 300 000,00)
- rejestracja podwyższenia kapitału	-	(16 300 000,00)
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	1 919 300,00	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(3 663 324,66)	(12 433 874,33)
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	44 185 721,04	-
- korekty błędów	-	-
- zmiana przyjętych zasad rachunkowości	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	44 185 721,04	-
zwiększenia	-	-
- zysk z roku poprzedniego	-	-
- skutki wypłaty dywidend i zmian kontroli	-	-
- pokrycie strat z kapitału zapasowego (jednostka dominująca)	-	-
zmniejszenia	(44 185 721,04)	-
- transfery zysków na kapitał zapasowy	(44 185 721,04)	-
- inne korekty konsolidacyjne	-	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(12 612 874,33)	(12 433 874,33)
- zmiana zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
zwiększenie	-	-
- strata z roku poprzedniego	-	-
zmniejszenie	-	-
- wypłata dywidendy	-	-
- pokrycie strat z kapitału zapasowego	-	-
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(12 612 874,33)	(12 433 874,33)
Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(12 612 874,33)	(12 433 874,33)

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Wynik netto	(8 672 906,10)	8 770 549,67
zysk netto	-	8 770 549,67
strata netto	(8 672 906,10)	-
Kapitał własny na koniec okresu	486 579 213,56	458 096 648,29
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	486 579 213,56	458 096 648,29
	486 579 213,56	458 096 648,29