

Suplement nr 1

do Memorandum Informacyjnego

sporządzonego w związku z Ofertą Publiczną do 5.000 sztuk Obligacji na okaziciela Serii F o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i Cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000,00 złotych na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie



Green House Development S.A.

z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa

KRS: 0000630337

biuro@greenhousedevelopment.pl

www.greenhousedevelopment.pl

UWAGA:

Pojęcia pisane wielką literą w niniejszym Suplemencie mają znaczenie określone w Memorandum Informacyjnym sporządzonym w związku z Ofertą Publiczną przeprowadzaną w trybie określonym w art. 37b Ustawy o Ofercie - w Załączniku 7.7 „Definicje i objaśnienia skrótów”

Niniejszy Suplement został sporządzony i udostępniony do publicznej wiadomości w sposób, w jaki do publicznej wiadomości zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, na stronach internetowych Emitenta: www.greenhousedevelopment.pl oraz PCDM: www.pcdm.pl.

Zmiana nr 1 do Memorandum Informacyjnego, s. 1, na stronie tytułowej dodaje się następującą treść:

„W szczególności zwraca się uwagę nabywców obligacji na to, że obligacje nie są depozytami bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów. Ponadto, w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utraty płynności przez Emitenta, część lub całość zainwestowanego w obligacje kapitału może zostać utracona, jak również nabywcy obligacji mogą nie otrzymać świadczeń z obligacji przewidzianych w warunkach emisji obligacji. W związku z tymi ryzykami, przed inwestycją w obligacje inwestorzy powinni rozważyć, czy inwestycja w obligacje jest dla nich odpowiednia oraz czy ich portfel inwestycyjny jest należycie zdywersyfikowany. Zwraca się również uwagę inwestorów, że wycofanie się z inwestycji w obligacje przed upływem okresu na jaki zostały wyemitowane, czyli przed dniem ich wykupu, może być utrudnione lub niemożliwe z uwagi na brak obrotu na rynku wtórnym lub jego niską płynność, a cena sprzedaży zbywanej obligacji może różnić się od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.”

Zmiana nr 2 do Memorandum Informacyjnego, s. 2, pkt 1.6., w akapicie drugim dodaje się zdanie o następującej treści:

„Udzielenie zabezpieczenia przez spółkę TL14 wymaga uprzedniej zgody jej organów. Emitent zobowiązany jest do przekazania na rzecz Administratora Zabezpieczeń uchwały wspólników TL 14 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie Hipoteki i poddania się TL 14 egzekucji z Nieruchomości przed dniem złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, tj. w terminie do dnia 30 czerwca 2023 roku.”

Zmiana nr 3 do Memorandum Informacyjnego, s. 3, punkt 1.6., uchyla się dotychczasowe brzmienie poniższego zdania i zastępuje się je zdaniem o następującej treści:

Było:

„Obligacje zabezpieczone zostaną Hipoteką, która zostanie ustanowiona na poniższych nieruchomościach:”

Jest:

„Obligacje zabezpieczone zostaną Hipoteką, która zostanie ustanowiona na poniższych nieruchomościach położonych w Międzyzdrojach:”

Zmiana nr 4 do Memorandum Informacyjnego, s. 25, punkt 2.1.34, uchyla się dotychczasowe brzmienie poniższego zdania i zastępuje się je zdaniem o następującej treści:

Było:

„Powyższe będzie skutkowało wystąpieniem przypadku naruszenia Obligacji serii F oraz może doprowadzić do niemożności obsługi zobowiązań z obligacji oraz niewypłacalności Emitenta związane jest to również z ryzykiem niedojścia do skutku emisji Obligacji serii F.”

Jest:

„Powyższe będzie skutkowało wystąpieniem przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji serii F oraz może doprowadzić do niemożności obsługi zobowiązań z obligacji oraz niewypłacalności Emitenta związane jest to również z ryzykiem niedojścia do skutku emisji Obligacji serii F.”

Zmiana nr 5 do Memorandum Informacyjnego, s. 25, dodaje się punkt 2.1.36. o poniższym brzmieniu:

„2.1.36. Ryzyko związane z sytuacją finansową Emitenta

Zgodnie z zamieszczonym w Memorandum Informacyjnym sprawozdaniu finansowym Emitenta za rok 2021 wynik finansowy Spółki był mocno ujemny, a kapitały Spółki ujemne z tendencją do obniżania się (ok. trzykrotnie w stosunku do 2020 r.). Ujemne kapitały własne spółki utrzymywały się ze względu na ponoszone przez Spółkę straty (w zeszłym i na początku tego roku), która spowodowana była ponoszonymi przez Spółkę wysokimi kosztami działalności operacyjnej (w szczególności kosztami usług obcych), które przewyższały przychody uzyskiwane z działalności operacyjnej.

Ponadto, jak wynika z zamieszczonego w Memorandum Informacyjnym sprawozdania finansowego Spółki za 2021 rok stosunek zobowiązań do aktywów wynosił 1,16.

Pomimo poprawy sytuacji finansowej Emitenta, istnieje ryzyko iż sytuacja taka wystąpi ponownie również w 2022 roku. Powyższe ryzyko jest szczególnie istotne w kontekście tego, że Emitent świadczy usługi głównie na rzecz podmiotów powiązanych ze Spółką osobowo, a przychody z tego tytułu uzależnione są od ilości i wielkości realizowanych pod marką Emitenta inwestycji deweloperskich oraz od sytuacji gospodarczej w kraju, która niekorzystnie wpływa także na branżę deweloperską. Poza wyżej wymienionymi przychodami, Spółka nie posiada innych stałych i istotnych przychodów. Emitent, prowadził działalność operacyjną w oparciu zrównoważoną politykę „cost sharing” w grupie, nastawioną na utrzymanie dodatknych kapitałów własnych Emitenta, stąd nie generującą dodatknych przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej. Powyższe w przypadku wzrostu kosztów działalności związane jest z koniecznością finansowania działalności Emitenta z innych źródeł, w tym: zwrot pożyczek udzielonych spółkom powiązanym oraz zaciągnięcie pożyczek od spółek powiązanych.

Wobec powyższego spłata zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji wcześniejszych serii, których wartość stanowi ok. 79% sumy bilansowej, jest uzależniona od spłaty wierzytelności wynikających z obligacji jednego podmiotu (tj. spółki powiązanej osobowo - GHD Emitent 1 sp. z o.o.). Nadmienienia przy tym wymaga, że pierwotnie ustalony termin spłaty zobowiązań Emitenta wynikających z obligacji serii A, B, C, D i E jest zagrożony

z uwagi na zmianę harmonogramu Inwestycji, której realizacja miała stanowić źródło spłaty zobowiązań przez spółkę GHD Emitent 1 na rzecz Emitenta. Wobec powyższego Emitent dokonał zwołania zgromadzeń obligatariuszy celem zmiany warunków emisji obligacji, w tym zmianie terminu wykupu wyżej wskazanych obligacji.

Zobowiązania Spółki przewyższyły w 2021 roku aktywa ogółem oraz ujemne (w tym i w zeszłym roku) przepływy operacyjne – co może sugerować, że Spółka może mieć problemy z pokrywaniem bieżących wydatków operacyjnych i przede wszystkim regulowaniem zobowiązań w związku z powyższym istnieje zagrożenie, że Spółka nie będzie mogła kontynuować prowadzenia działalności gospodarczej.

Pomimo powyższych okoliczności oraz w związku ze zmianą sytuacji finansowej Spółki w roku bieżącym (tj. 2022 roku), Zarząd Spółki ocenia, iż Spółka będzie mogła kontynuować działalność w latach kolejnych. Spółka prowadzi działalność polegającą na świadczeniu usług związanych z kompleksową obsługą w zakresie przygotowywania inwestycji deweloperskich, ich realizacji i komercjalizacji. W roku 2021 pod marką Green House Development realizowano dwa projekty deweloperskie, w województwie zachodniopomorskim (Międzyzdroje) oraz w województwie mazowieckim (Warszawa). W 2022 roku, zakończono realizację Etapu I projektu realizowanego w województwie zachodniopomorskim i wobec powyższego dokonano rozliczenia kosztów zarządzania tym projektem, co wygenerowało dla Spółki dodatkowy przychód. W 2022 roku rozpoczęto także realizację dwóch kolejnych projektów deweloperskich w województwie mazowieckim (Warszawa), co również zwiększyło przychody Spółki. Ponadto Emitent, objął pakiet większościowy w dwóch spółkach projektowych, co pozwoli Spółce partycypować w zyskach z realizowanych projektów deweloperskich.

W wyniku opisanych powyżej działań, na dzień 30 września 2022 roku, Spółka wykazała przychód z działalności operacyjnej w wysokości 10.159.000,00 PLN. Na dzień 30 września 2022 roku wykazano zysk brutto w wysokości 1.826.000,00 PLN oraz dodatnie kapitały własne w wysokości 36.000,00 PLN. Powyższe informacje zostały ujawnione w skorygowanym sprawozdaniu finansowym Spółki z dnia 04 listopada 2022 roku.”

Zmiana nr 6 do Memorandum Informacyjnego, s. 25, pkt 2.2.1., uchyla się dotychczasowe brzmienie punktu 2.2.1. i nadaje się mu poniższą treść:

„2.2.1. ADEKWATNOŚĆ INWESTYCJI W OBLIGACJE KOMERCYJNE DO POTRZEB I WIEDZY INWESTORA

Każdy Inwestor rozważający inwestycję w Obligacje powinien oszacować, czy jest ona dla niego w danych okolicznościach odpowiednia. W szczególności, każdy Inwestor powinien:

- posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- posiadać dostęp do, oraz znajomość odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego szczególnej sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;
- posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- w pełni rozumieć Warunki Emisji Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych; oraz
- posiadać umiejętność oceny (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualnych scenariuszy rozwoju gospodarczego, poziomu stóp procentowych i inflacji oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na inwestycje oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyk.

Dodatkowo, działalność inwestycyjna realizowana przez osoby, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje, podlega przepisom regulującym inwestycje lub ocenie albo regulacjom przyjętym przez określone organy. Każda osoba rozważająca inwestycję w Obligacje powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi w celu ustalenia czy oraz w jakim zakresie:

- Obligacje stanowią dla niej inwestycję zgodną z prawem;
- Obligacje mogą być wykorzystywane jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia; oraz

- obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taką osobę.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz jest narażony na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Obligacji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty Odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w dniu wykupu.

W szczególności zwraca się uwagę nabywców obligacji na to, że obligacje nie są depozytami bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów. Ponadto, w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utraty płynności przez Emitenta, część lub całość zainwestowanego w obligacje kapitału może zostać utracona, jak również nabywcy obligacji mogą nie otrzymać świadczeń z obligacji przewidzianych w warunkach emisji obligacji. W związku z tymi ryzykami, przed inwestycją w obligacje inwestorzy powinni rozważyć, czy inwestycja w obligacje jest dla nich odpowiednia oraz czy ich portfel inwestycyjny jest należycie zdywersyfikowany. Zwraca się również uwagę inwestorów, że wycofanie się z inwestycji w obligacje przed upływem okresu na jaki zostały wyemitowane, czyli przed dniem ich wykupu, może być utrudnione lub niemożliwe z uwagi na brak obrotu na rynku wtórnym lub jego niską płynność, a cena sprzedaży zbywanej obligacji może różnić się od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.”

Zmiana nr 7 do Memorandum Informacyjnego, s. 43, punkt 4.4.3., uchyla się dotychczasowy tytuł niniejszego punktu i przyjmuje się następujący tytuł:

Było:

„HIPOTEKA WRAZ Z OŚWIADCZENIEM O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI PRZEZ EMITENTA”

Jest:

„HIPOTEKA WRAZ Z OŚWIADCZENIEM O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI PRZEZ TL14”

Zmiana nr 8 do Memorandum Informacyjnego, s. 62, dodaje się punkt 4.17.10. o poniższym brzmieniu:

„4.17.10. Obowiązku firmy inwestycyjnej pośredniczącej w Ofercie Publicznej

Firma inwestycyjna oferując Obligacje będzie przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy MiFID II oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r. Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) firma inwestycyjna dokonuje oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny, firma inwestycyjna bierze pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie firma inwestycyjna dokonuje przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta Obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy firmy inwestycyjnej nie będą oferować mu nabycia obligacji;
- d) w przypadku, gdy Obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie Obligacji temu klientowi będzie niedozwolone, z wyjątkiem sytuacji w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta.”

Zmiana nr 9 do Memorandum Informacyjnego, s. 82, pkt 6.1., uchyla się dotychczasowe brzmienie niniejszego punktu poprzez zamieszczenie skorygowanego sprawozdania finansowego Emitenta za 2021 roku o treści jak poniżej:

Wyjaśnienie zmiany: Zmiana wprowadzona w związku ze skorygowaniem sprawozdania finansowego przez Emitenta.

Green House Development Spółka Akcyjna

Sprawozdanie finansowe za okres
od **01.01.2021** do **31.12.2021**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

Nazwa: Green House Development Spółka Akcyjna

Siedziba: Puławska 2/, 02-566 Warszawa

Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu:

7010Z, 4120Z, 4110Z, 6499Z, 6619Z, 6820Z, 7022Z, 7112Z, 6810Z, 6920Z

Numer identyfikacji podatkowej:

NIP: 5213743822

Numer we właściwym rejestrze sądowym:

KRS: 0000630337

2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe sporządzane za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

4. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

5. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

7. Polityka rachunkowości

Omówienie przyjętych metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):

1. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości:

1.1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym. 2.4 Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartości niematerialne i prawne umarza się metodą liniową przy zastosowaniu następujących stawek amortyzacyjnych:

Koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe 20%

Oprogramowanie 20%

2/23

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

1.3 Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wycenia się w księgach w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (wartość początkowa), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości. Cena 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 środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w następnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do używania.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Budynki 10%

Urządzenia techniczne i maszyny 20-30%

Środki transportu 20%

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

1.4 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.

1.4.1 Inwestycje w nieruchomości

Inwestycje w nieruchomości wycenia się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia (wartość początkowa) z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartość początkową 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.

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

1.4.2 Inwestycje w wartości niematerialne i prawne

Inwestycje w wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 1.4.

1.4.3 Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych

Akcje i udziały jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia. W przypadku trwałej utraty wartości wartość udziałów i akcji pomniejsza się o odpowiedni odpis.

1.5 Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy ocenia się czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej

różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na rachunek zysków i strat.

1.6 Leasing finansowy

Gdy Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjęła do używania obce środki trwałe i wartości niematerialne i prawne, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w bilansie. Przedmiot leasingu jest początkowo ujmowany według niższej z dwóch wartości: wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Spółka dokonuje kwalifikacji umów leasingowych według zasad określonych w przepisach podatkowych.

1.7 Zapasy

Zapasy wyceniane są według cen ich nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

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. 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.

Produkty w toku produkcji - bezpośrednie koszty wytworzenia.

Zapasy ujmowane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących.

Odpisy aktualizujące ujmują się w pozostałych kosztach operacyjnych.

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

Należności wycenia 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 wycenia 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.

1.9 Rozliczenia międzyokresowe

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

1.10 Rezerwy na zobowiązania

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

Gwarancje

Rezerwy na gwarancje uznaje się, gdy produkt lub usługa zostanie sprzedana. Rezerwy tworzone są w parciu o dane historyczne dotyczące poniesionych kosztów gwarancji.

Restrukturyzacja

Rezerwy na zobowiązania spowodowane restrukturyzacją Spółki tworzone są wówczas, gdy Spółka formalnie przyjęła szczegółowy plan restrukturyzacji i restrukturyzacja rozpoczęła się lub informacja o restrukturyzacji została publicznie podana do wiadomości, a plany restrukturyzacji pozwalają w sposób wiarygodny określić wartość tych przyszłych zobowiązań. Nie tworzy się rezerwy na przyszłe koszty

operacyjne.

Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne

Zgodnie z zakładowym regulaminem wynagrodzeń pracownicy Spółki są uprawnieni do nagród jubileuszowych za długoletni staż pracy i odpraw emerytalnych. Wycena zobowiązań z tytułu nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych została dokonana przy zastosowaniu wiarygodnych szacunków oraz stopy dyskonta opartej na rynkowych stopach zwrotu na dzień bilansowy. Rotacja pracowników jest szacowana na podstawie danych historycznych oraz przewidywanego poziomu zatrudnienia w przyszłości.

1.11 Podatek dochodowy

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi.

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

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

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 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, przy uwzględnieniu przepisów podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym. [Kompensata jest możliwa wtedy, gdy jednostka ma tytuł uprawniający ją do ich jednoczesnego uwzględnienia przy obliczaniu kwoty zobowiązania podatkowego.

1.12 Różnice kursowe

Do wyceny pozycji bilansu wyrażonych w walutach obcych, przyjęto następujące kursy (w zł):

Nie wyceniano

1.13 Instrumenty finansowe

1.13.1 Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej notce nie dotyczą wyłączonych z Rozporządzenia w szczególności: udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

1.13.2 Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.

Transakcje kupna i sprzedaży instrumentów finansowych dokonane w obrocie regulowanym wprowadza się

do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia.

1.13.3 Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

1.13.4 Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że Spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

1.13.5 Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi (transakcje odkupu).

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

1.13.6 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś zyski i straty z okresowej wyceny ujmowane są w kapitale z aktualizacji wyceny. W przypadku oprocentowanych instrumentów dłużnych zaliczonych do tej kategorii część odsetkowa ustalona przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej jest odnoszona bezpośrednio do rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, których wartości godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób, wyceniane są w cenie nabycia.

1.13.7 Przekwalifikowania aktywów finansowych

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej na dzień przekwalifikowania do innej kategorii aktywów finansowych. Wartość godziwa na dzień przekwalifikowania staje się odpowiednio nowo ustaloną ceną nabycia lub skorygowaną ceną nabycia. Zyski lub straty z przeszacowania aktywów finansowych poddanych przekwalifikowaniu ujęte do tej pory jako przychody lub koszty finansowe pozostają w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe zaliczone do utrzymywanych do terminu wymagalności, na dzień przekwalifikowania ich w całości lub części do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, wycenia się w wartości godziwej. Skutki przeszacowania ustalone jako różnica między wynikającą z ksiąg rachunkowych wartością w skorygowanych cenach nabycia a wartością godziwą zalicza się odpowiednio do przychodów lub

kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

1.13.8 Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę umowy sprzedaży krótkiej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

1.14 Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

1.15 Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Wartość godziwa ustalana jest w drodze

- wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej na aktywnym rynku regulowanym, na którym następuje publiczny obrót instrumentami finansowymi, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne,
- oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami,
- zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego regulowanego rynku,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny rynek, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej na aktywnym regulowanym rynku ceny nie różniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Ustalenia wyniku finansowego:

1.16 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 ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmowane są w rachunku zysków i strat, gdy Spółka przekazała nabywcy znaczące korzyści wynikające z praw własności do tych aktywów oraz przestała być trwale zaangażowana w zarządzanie przekazanymi aktywami, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli.

Kontrakty na usługi, w tym budowlane, o okresie realizacji do 6 miesięcy ujmowane są jako rzeczowe składniki aktywów obrotowych, tj. roboty w toku.

Kontrakty na usługi, w tym budowlane, o okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy rzeczowe składniki aktywów obrotowych, tj. roboty w toku.

Przychody i koszty z wykonania usług o okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do ich stopnia zaawansowania. Stan zaawansowania realizacji umowy ustala się na podstawie obmiaru wykonanych prac. Przewidywana strata związana z wykonaniem usługi ujmowana jest bezzwłocznie jako koszt działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat.

1.17 Przychody odsetkowe

Przychody odsetkowe są ujmowane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

1.18 Przychody z tytułu dywidend

Przychody z tytułu dywidend zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

1.19 Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

1.20 Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, z wyjątkiem inwestycji długoterminowych, oraz 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.

Sporządzenia sprawozdania finansowego:

1.1 Przychody i koszty

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

1.2 Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:

8. Dodatkowe informacje uszczegóławiające

Nie dotyczy.

BILANS

Aktywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. AKTYWA TRWAŁE	7 997 965,10	3 400 060,63
I. Wartości niematerialne i prawne		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	23 000,00	35 000,00
1. Środki trwałe	23 000,00	35 000,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c) urządzenia techniczne i maszyny		
d) środki transportu	23 000,00	35 000,00
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe		13 920,00
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek		13 920,00
IV. Inwestycje długoterminowe	7 470 045,97	3 097 810,98
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	7 470 045,97	3 097 810,98
a. w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		

9/23

Green House Development Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

c. w pozostałych jednostkach	7 470 045,97	3 097 810,98
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe	7 470 045,97	3 097 810,98
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	504 919,13	253 329,65
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	504 919,13	253 329,65
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	1 524 660,20	1 776 155,92
I. Zapasy	85 414,97	78 386,87
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi	85 414,97	78 386,87
II. Należności krótkoterminowe	1 137 516,93	1 143 647,46
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	1 137 516,93	1 143 647,46
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 035 700,95	1 073 270,97
- do 12 miesięcy	1 035 700,95	1 073 270,97
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	75 480,42	19 573,00
c) inne	26 335,56	50 803,49
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	95 767,49	255 374,03
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	95 767,49	255 374,03
a) w jednostkach powiązanych		

10/23

Green House Development Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	61 641,78	58 891,78
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	61 641,78	58 891,78
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34 125,71	196 482,25
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	34 125,71	196 482,25
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	205 960,81	298 747,56
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY		
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		
AKTYWA RAZEM	9 522 625,30	5 176 216,55

BILANS

Pasywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	-1 789 544,74	-550 846,03
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	100 000,00	100 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	430 030,67	430 030,67
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 080 876,70	
VI. Zysk (strata) netto	-1 238 698,71	-1 080 876,70
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	11 312 170,04	5 727 062,58
I. Rezerwy na zobowiązania	208 165,66	131 607,90
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	55 665,66	11 307,90
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	152 500,00	115 300,00
- długoterminowa		
- krótkoterminowa	152 500,00	115 300,00
3. Pozostałe rezerwy		5 000,00
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		5 000,00
II. Zobowiązania długoterminowe	9 703 015,31	4 766 134,55
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	9 703 015,31	4 766 134,55
a) kredyty i pożyczki	2 192 129,23	1 482 883,60
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 510 886,08	3 283 250,95
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 349 414,76	829 320,13
1. Wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:		

12/23

Green House Development Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Wobec pozostałych jednostek	1 349 414,76	829 320,13
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	963 171,86	525 303,70
- do 12 miesięcy	963 171,86	525 303,70
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	245 603,41	201 248,94
h) z tytułu wynagrodzeń	139 858,63	98 569,31
i) inne	780,86	4 198,18
4. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	51 574,31	
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	51 574,31	
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	51 574,31	
PASYWA RAZEM	9 522 625,30	5 176 216,55

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant porównawczy Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	8 104 050,00	7 979 780,37
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	8 104 050,00	7 979 780,37
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	9 765 051,02	9 205 033,72
I. Amortyzacja	27 673,54	37 790,24
II. Zużycie materiałów i energii	234 214,62	144 840,71
III. Usługi obce	6 849 933,84	6 874 399,97
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 936,66	714,11
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	1 999 579,48	1 702 610,65
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	390 445,84	374 390,36
- emerytalne		141 889,52
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	260 267,04	70 287,68
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-1 661 001,02	-1 225 253,35
D. Pozostałe przychody operacyjne	539 072,89	82 118,05
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	539 072,89	82 118,05
E. Pozostałe koszty operacyjne	327 787,94	71 342,80
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		3 300,81
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	327 787,94	68 041,99
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-1 449 716,07	-1 214 478,10
G. Przychody finansowe	464 175,71	58 388,74
I. 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		

14/23

Green House Development Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

II. Odsetki, w tym:	464 175,71	43 961,66
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		14 427,08
- w jednostkach powiązanych		1,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	460 390,06	141 109,65
I. Odsetki, w tym:	351 658,22	92 757,63
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne	108 731,84	48 352,02
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-1 445 930,42	-1 297 199,01
J. Podatek dochodowy	-207 231,71	-216 322,31
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	-1 238 698,71	-1 080 876,70

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	-550 846,03	-530 030,67
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	-550 846,03	-530 030,67
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	-550 846,03	-530 030,67
1. Kapitał podstawowy	100 000,00	100 000,00
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	100 000,00	100 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenia udziałów (akcji)		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	100 000,00	100 000,00
2. Kapitał zapasowy	430 030,67	430 030,67
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	430 030,67	177 437,64
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		252 593,03
a) zwiększenie (z tytułu)		252 593,03
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- podziału zysku (ustawowo)		252 593,03
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- pokrycia straty		
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	430 030,67	430 030,67
3. Kapitał z aktualizacji wyceny		
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- zbycia środków trwałych		
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4. Kapitały rezerwowe		
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		

16/23

Green House Development Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5. Wynik z lat ubiegłych	-1 080 876,70	
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) Zwiększenie (z tytułu)	252 593,03	
- podziału zysku z lat ubiegłych	252 593,03	
b) Zmniejszenie (z tytułu)	252 593,03	
...	252 593,03	
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) Zwiększenie straty (z tytułu)	1 080 876,70	
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	1 080 876,70	
b) Zmniejszenie straty (z tytułu)		
...		
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	1 080 876,70	
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-1 080 876,70	
6. Wynik netto	-1 238 698,71	-1 080 876,70
a) zysk netto		
b) strata netto	1 238 698,71	1 080 876,70
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	-1 789 544,74	-550 846,03
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-1 789 544,74	-550 846,03

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-1 238 698,71	-1 080 876,70
II. Korekty razem	987 760,00	281 831,37
1. Amortyzacja	27 673,54	37 790,24
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	464 175,71	32 656,58
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		3 300,81
5. Zmiana stanu rezerw	76 557,76	71 892,39
6. Zmiana stanu zapasów	-7 028,10	100 615,15
7. Zmiana stanu należności	20 050,53	763 736,50
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	520 094,62	-273 849,96
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-107 228,42	-454 310,34
10. Inne korekty	-6 535,64	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-250 938,71	-799 045,33
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		18 699,19
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		18 699,19
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:		
a) w jednostkach wycenionych metodą praw własności		
b) w pozostałych jednostkach		
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki		
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	4 387 908,53	3 062 791,12
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	15 673,54	20 603,62
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:	4 372 234,99	3 042 187,50

18/23

Green House Development Spółka Akcyjna

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	4 372 234,99	3 042 187,50
- nabycie aktywów finansowych	4 372 234,99	3 042 187,50
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-4 387 908,53	-3 044 091,93
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	4 936 880,76	3 651 686,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki	709 245,63	406 686,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	4 227 635,13	3 245 000,00
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	460 390,06	
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek		
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	351 658,22	
9. Inne wydatki finansowe	108 731,84	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	4 476 490,70	3 651 686,00
D. Przepływy pieniężne netto, razem	-162 356,54	-191 451,26
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	4 476 490,70	3 651 686,00
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-162 356,54	-191 451,26
F. Środki pieniężne na początek okresu	196 482,25	387 933,51
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	34 125,71	196 482,25
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

	Kwota za bieżący rok obrotowy	Kwota za poprzedni rok obrotowy
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-1 445 930,42	-1 297 199,01
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		
Pozostałe		
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	158 980,26	58 383,01
Pozostałe		
Odsetki naliczone, nieotrzymane (art. 12 ust. 4 pkt. 2 lit.)	7 915,16	43 955,93
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:		
Pozostałe		
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	399 225,89	158 660,56
Pozostałe		
pakiet medyczny (art. ... ust. ... pkt. ... lit. ...)	10 664,00	9 031,50
reprezentacja i reklama (art. 16 ust. 1 pkt. 28 lit. ...)		40 718,27
odsetki budżetowe (art. 16 ust. 1 pkt. 21 lit. ...)	697,91	1 155,40
należności przedawnione (art. 16. ust. 1 pkt. 20 lit. ...)		12 953,60
zaniechane inwestycje (art. 16 ust. 1 pkt. 25 lit. ...)		42 900,00
koszty użytkowania samochodów (art. 16 ust. 1 pkt. 25 lit. ...)	26 824,17	51 105,79
koszty usług obcych (art. ... ust. ... pkt. ... lit. ...)	224 064,87	
F. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	180 759,22	141 039,00
Pozostałe		
odsetki naliczone, niezapłacone (art. 16 ust. 1 pkt. 11 lit. ...)	67 830,08	91 037,59
niewypłacone wynagrodzenia (art. 16 ust. 1 pkt. 57 lit. ...)	7 640,00	6 190,00
niezapłacony ZUS (art. 16 ust. 1 pkt. 57a lit. ...)	105 289,14	43 811,41
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	50 001,40	53 483,49
Pozostałe		
wypłacone wynagrodzenie dotyczące lat ubiegłych (art. 15 ust. 1 pkt. lit. ...)	6 190,00	10 994,49
zapłacony ZUS z lat ubiegłych (art. 15 ust. 1 pkt. ... lit. ...)	43 811,40	42 489,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		
Pozostałe		

20/23

Green House Development Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-1 074 927,00	-1 048 566,00
K. Podatek dochodowy		

PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM

Justyna Rakowska dnia 2022-11-15

Adam Krzysztof Sadowski dnia 2022-11-15

Dariusz Grabowski dnia 2022-11-15

22/23

Green House Development Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

INFORMACJA DODATKOWA

Dane w PLN

Noty SF 2021

Noty_SF_2021_GHD_SA.pdf

23/23

Green House Development Spółka Akcyjna

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

Zmiana nr 10 do Memorandum Informacyjnego, s. 108, pkt 6.2., uchyla się dotychczasowe brzmienie niniejszego punktu poprzez zamieszczenie skorygowanych dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Emitenta za 2021 roku o treści jak poniżej:

Wyjaśnienie: Zmiana wprowadzona w związku ze skorygowaniem sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Emitenta za 2021 roku przez Emitenta.

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

1. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Green House Development S.A. („Spółka”) w 2021 roku poniosła stratę netto spowodowaną ponoszonymi przez Spółkę kosztami działalności operacyjnej (w szczególności kosztami usług obcych) przewyższającymi przychody ze sprzedaży.

Zobowiązania Spółki przewyższyły w 2021 roku aktywa ogółem oraz ujemne (w tym i w zeszłym roku) przepływy operacyjne – co może sugerować, że Spółka może mieć problemy z pokrywaniem bieżących wydatków operacyjnych, finansowaniem inwestycji i przede wszystkim regulowaniem zobowiązań i w związku z powyższym istnieje zagrożenie, że Spółka nie będzie mogła kontynuować prowadzenia działalności gospodarczej.

Spółka prowadzi działalność polegającą na świadczeniu usług związanych z kompleksową obsługą w zakresie przygotowywania inwestycji deweloperskich, ich realizacji i komercjalizacji. Spółka świadczy usługi głównie na rzecz podmiotów powiązanych z nią osobowo, realizujących inwestycje deweloperskie pod marką Green House Development W roku 2021 pod marką Green House Development realizowano dwa projekty deweloperskie, w województwie zachodniopomorskim (Międzyzdroje) oraz w województwie mazowieckim (Warszawa). W 2022 roku, zakończono realizację Etapu I projektu realizowanego w województwie zachodniopomorskim i wobec powyższego dokonano rozliczenia kosztów zarządzania tym projektem, co wygenerowało dla Spółki przychód w wysokości 3 338 380,00 PLN. W 2022 roku rozpoczęto także realizację dwóch kolejnych projektów deweloperskich w województwie mazowieckim (Warszawa). Spółka szacuje, iż uzyska z tego tytułu przychód na poziomie 3 390 000,00 PLN. Dodatkowo, w 2022 roku Spółka rozpoczęła również świadczenie analogicznych usług na rzecz podmiotu niepowiązanego z nią osobowo.

W wyniku opisanych powyżej działań, na dzień 30 września 2022 roku, Spółka wykazała przychód z działalności operacyjnej w wysokości 10.159.000,00 PLN. Na dzień 30 września 2022 roku wykazano zysk brutto w wysokości 1.826.000,00 PLN oraz dodatnie kapitały własne w wysokości 36.000,00 PLN.

Ponadto, w 2022 roku stała się większościowym udziałowcem dwóch spółek celowych realizujących trzy projekty deweloperskie i z tego tytułu należny jej będzie udział w zyskach. Dodatkowo wskazać należy, iż zagrożeniem dla kontynuowania działalności przez Spółkę może być niekorzystna sytuacja gospodarcza w kraju. Rosnąca inflacja oraz spowodowane tym podniesienie stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na branżę deweloperską, a w konsekwencji na działalność operacyjną Spółki. Niemniej, Zarząd Spółki dokonuje wyboru projektów deweloperskich, w tzw. segmencie „premium”, cechujących się dużą marżowością oraz tym, iż są nabywane przez klientów głównie ze środków własnych. Ma to zasadnicze znaczenie dla eliminowania największego obecnie ryzyka w projektach deweloperskich. Obecnie 100% nabywców lokali i domów jednorodzinnych powstałych pod marką Green House Development to klienci premium (biorąc pod uwagę zarówno charakter transakcji, jak ich wartość), a więc w ocenie Spółki, w ten sposób eliminowane jest znaczące ryzyko mające związek z sytuacją rynkową tj. inflacją i wzrostem stóp procentowych, a także spadkiem zdolności kredytowej społeczeństwa – i Spółki to nie dotyka w znacznym stopniu.

Wobec powyższego, w szczególności w związku ze znaczącą poprawą sytuacji finansowej Spółki w roku bieżącym (na dzień 30 września przychód z działalności operacyjnej w kwocie 10.159.000,00 PLN, zysk brutto w wysokości 1.826.000,00 PLN oraz dodatnie na dzień 30 września 2022 r. kapitały własne Spółki), oraz w związku z kierowaniem oferty głównie do klienta premium oraz niskimi jak na warunki rynkowe kosztami obsługi zadłużenia wynikającego z wyemitowanych przez Spółkę obligacjami serii A, B, C, D oraz E, w ocenie Zarządu Spółki – nie istnieją okoliczności uprawdopodobniające występowanie zagrożenia kontynuacji działalności przez spółkę.

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

1. Wartości niematerialne i prawne

1. 1 Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerial- ne i prawne	Zaliczki na wartości niematerial- ne i prawne	Razem
Wartość brutto					
01.01.2021	-	-	15 750,00	-	15 750,00
31.12.2021	-	-	15 750,00	-	15 750,00
Umorzenie i aktualizacja wartości					
01.01.2021	-	-	(15 750,00)	-	(15 750,00)
31.12.2021	-	-	(15 750,00)	-	(15 750,00)

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

2. Rzeczowe aktywa trwałe

2.1 Zmiana stanu środków trwałych

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii ładowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	Razem
Wartość brutto						
01.01.2021	-	-	74 599,06	60 000,00	2 009,49	136 608,55
Zwiększenia	-	-	15 673,54	-	-	15 673,54
Nabycie	-	-	15 673,54	-	-	15 673,54
31.12.2021	-	-	90 272,60	60 000,00	2 009,49	152 282,09
Umorzenie i aktualizacja wartości						
01.01.2021	-	-	(74 599,06)	(25 000,00)	(2 009,49)	(101 608,55)
Zwiększenia	-	-	(15 673,54)	(12 000,00)	-	(27 673,54)
Amortyzacja	-	-	(15 673,54)	(12 000,00)	-	(27 673,54)
31.12.2021	-	-	(90 272,60)	(37 000,00)	(2 009,49)	(129 282,09)
Wartość netto						
01.01.2021	-	-	-	35 000,00	-	35 000,00
31.12.2021	-	-	-	23 000,00	-	23 000,00

2.2 Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Spółka nie posiada gruntów użytkowanych wieczysto.

2.3 Środki trwałe nieamortyzowane

Spółka nie posiada środków trwałych nieamortyzowanych.

2.4 Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł 0,00 zł (2019 r.: 0,00 zł).

2.5 Przyczyny odpisów aktualizujących wartość środków trwałych

Nie dokonano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

3. Inwestycje długoterminowe

3.1 Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długo - terminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długo - terminowe	Razem
Wartość brutto					
01.01.2021	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	7 470 045,97	-	7 470 045,97
Nabywanie	-	-	7 258 927,08	-	7 258 927,08
Inne, w tym wycena do wartości godziwej	-	-	211 118,89	-	211 118,89
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2021	-	-	7 470 045,97	-	7 470 045,97
Wartość netto					
01.01.2021	-	-	-	-	-
31.12.2021	-	-	7 470 045,97	-	7 470 045,97

3.2 Zdarzenia po dacie bilansowej

Powyższe aktywa stanowią ponad 78,445% aktywów ogółem Spółki. Są to dłużne papiery wartościowe – obligacje emitowane przez spółkę powiązaną ze Spółką osobowo, tj. GHD Emitent 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Wartość ta wynika z 4.474 wyemitowanych przez GHD Emitent 1 sp. z o.o. obligacji serii B, E, G, J i K oraz narosłych odsetek w wysokości 36.886,08 PLN. W związku ze znaczną koncentracją aktywów maksymalna (potencjalna) strata Spółki gdyby wierzyciel nie wywiązał się ze świadczenia ograniczałaby się do wartości nominalnej obligacji i narosłych odsetek. W ocenie Spółki ryzyko kredytowe tych instrumentów jest umiarkowane.

4. Zapasy

	31.12.2021	31.12.2020
Stan zapasów brutto	85 414,97	78 386,87
Stan zapasów netto	85 414,97	78 386,87

5. Środki pieniężne

	31.12.2021	31.12.2020
Środki pieniężne w kasie	243,84	243,84
Środki pieniężne na rachunkach	33 881,87	196 238,41
	34 125,71	196 482,25

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

6. Należności krótkoterminowe

6. 1 Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Stan należności brutto	1 035 700,95	1 073 270,97
Stan należności netto	<u>1 035 700,95</u>	<u>1 073 270,97</u>

7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ubezpieczenia	31 601,12	18 335,13
Prowizja od emisji obligacji	126 164,22	188 385,43
Planowane inwestycje	30 800,00	73 086,58
Asysta Comarch ERP XL	4 894,19	5 244,19
Abonamenty	1 179,79	1 125,99
Pozostałe	5 945,27	10 160,49
	<u>205 960,81</u>	<u>298 747,56</u>

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

8. Kapitał własny

8.1 Struktura własności kapitału podstawowego

Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji		Udział %
Adam Sadowski	50 000	50 000,00	50,0%	
Dariusz Grabowski	50 000	50 000,00	50,0%	
	100 000	100 000,00	100,0%	

8.2 Propozycje co do sposobu pokrycia straty za rok obrotowy

Zarząd Spółki proponuje następujący sposób pokrycia straty za rok obrotowy, tj. kwotę 1 238 698,71 zł pokryć z zyskiem wypracowanym w przyszłych latach.

9. Rezerwy

9.1 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

					31.12.2021	
	01.01.2021	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Razem	w tym długoterminowe
Świadczenia urlopowe	115 300,00	37 200,00	-	-	152 500,00	
	115 300,00	37 200,00	-	-	152 500,00	
				rezerwy krótkoterminowe		152 500,00

10. Zobowiązania długoterminowe

10.1 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

Przypadające do spłaty:	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		inne zobowiązania finansowe	Zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
	Kredyty i pożyczki					
powyżej 1 roku do 3 lat	-	7 510 886,08	-	-	-	7 510 886,08
powyżej 3 do 5 lat	2 192 129,23	-	-	-	-	2 192 129,23
	2 192 129,23	7 510 886,08	-	-	-	9 703 015,31

11. Inne rozliczenia międzyokresowe

11.1 Rozliczenia krótkoterminowe

	31.12.2021	31.12.2020
Pozostałe	51 574,31	-
	51 574,31	-

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

12. Przychody odsetkowe
(w tym wynikające z dłużnych instrumentów finansowych oraz pożyczek udzielonych i należności własnych)

w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	461 425,71
Pożyczki udzielone i należności własne	-	2 750,00	-	2 750,00
	-	2 750,00	-	464 175,71

w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	41 196,40
Pożyczki udzielone i należności własne	-	2 757,53	-	2 757,53
Pozostałe aktywa	7,73	-	-	7,73
	7,73	2 757,53	-	43 961,66

13. Koszty odsetkowe
(w tym wynikające z zaciągniętych zobowiązań finansowych)

w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	
Długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	351 658,22
	-	-	-	351 658,22

w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	
Długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	91 037,59
Pozostałe zobowiązania	1 720,04	-	-	1 720,04
	1 720,04	-	-	92 757,63

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(według stanu na 31 grudnia 2019 roku)

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(według stanu na dzień 31.12.2021 r.)

14. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

	<u>01.01.2021</u> <u>-31.12.2021</u>	<u>01.01.2020</u> <u>-31.12.2020</u>
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:		
- poniesione w roku	15 673,54	20 603,62
- planowane na rok następny	20 000,00	20 000,00

15. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym:

Stanowiska nierobotnicze	14,00
Stanowiska robotnicze	<u>1,00</u>
	<u>15,00</u>

16. Wynagrodzenia, zaliczki oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organu zarządzającego, nadzorującego i administrującego

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Organ zarządzający	<u>168 000,00</u>	<u>168 000,00</u>
	<u>168 000,00</u>	<u>168 000,00</u>

17. Wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne

	<u>01.01.2021</u> <u>-31.12.2021</u>	<u>01.01.2020</u> <u>-31.12.2020</u>
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego	5 000,00	5 000,00

18. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

Nie wystąpiły.

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

19. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

[Podać informacje dotyczące powyższych zdarzeń, jeśli wystąpiły]

78,445% aktywów spółki to dłużne papiery wartościowe – obligacje emitowane przez spółkę powiązaną ze Spółką osobowo, tj. GHD Emitent 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o łącznej wartości nominalnej (na dzień 30 września 2022 roku) – 7 474 000,00 PLN. Pomyślane, w ten sposób środki finansowe zostały przeznaczone przez emitenta obligacji na udzielenie pożyczki do spółki Green House Development V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie na realizację inwestycji deweloperskiej w województwie zachodniopomorskim (Swinoujście). Z uwagi na przedłużające się postępowanie administracyjne, którego przedmiotem było wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, na podstawie której realizowana ma być inwestycja oraz następnie z uwagi na pogorszenie się sytuacji gospodarczej w kraju i związane z tym trudności jednostki w uzyskaniu kredytu bankowego finansującego budowę inwestycji – harmonogram realizacji inwestycji uległ przesunięciu i jej zakończenie nastąpi prawdopodobnie już po dniu wykupu obligacji emitowanych przez GHD Emitent 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Pomimo zarządzenia powyższych okoliczności, spółka emitenta na bieżąco wykonuje wszystkie swoje zobowiązania względem Spółki, wobec powyższego, sytuacja ta nie ma negatywnego wpływu na sytuację finansową Spółki. Niemniej, zarówno Zarząd Spółki i tym samym Zarząd emitenta podjął działania mające na celu wydłużenie okresu zapadalności obligacji emitowanych przez GHD Emitent 1 sp. z o.o., jak i obligacji emitowanych przez Spółkę, tak aby ich termin wykupu przypadł w dniu prognozowanych nadwyżek finansowych z projektu realizowanego w Swinoujściu.

Kolejnym istotnym zdarzeniem, które miało wpływ na sytuację finansową Spółki było zakończenie w marcu 2022 roku realizacji etapu pierwszego projektu deweloperskiego w województwie zachodniopomorskim (Międzyzdroje) i rozliczenie rzeczywistych kosztów zarządzania tym projektem przez Spółkę oraz uruchomienie trzech kolejnych inwestycji w województwie mazowieckim. Tym samym Spółka, na dzień 30 września 2022 roku, osiągnęła z tego tytułu przychód w wysokości 10 159 000,00 PLN. Na dzień 30 września 2022 roku wykazano zysk w wysokości 1 826 000,00 PLN oraz dodatnie kapitały w wysokości 36 000,00 PLN.

20. Zmiany zasad rachunkowości / korekta błęd

Nie wystąpiła.

21. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brał je odwołania do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli podatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organy skarbowe. Spółka nie podlegała kontroli ze strony organów podatkowych.

22. Działalność zaniechana

Nie wystąpiła.

23. Kontynuacja działalności

Nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności.

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

24. Informacje o instrumentach finansowych

24.1 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka wynikające z posiadania instrumentów finansowych:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko rynkowe.

[Przykładowe brzmienie noty opisującej cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.]

Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustalenie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Spółkę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Spółka jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom do celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Spółki.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Spółkę w sytuacji, kiedy strona instrumentu finansowego nie spełnia obowiązków wynikających z umowy. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z dłużnymi instrumentami finansowymi. Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie stabilnego i zrównoważonego pod względem jakości i wartości portfela wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek oraz innych inwestycji w dłużne instrumenty finansowe, dzięki polityce ustalania limitów kredytowych dla stron umowy.

78,445% aktywów spółki to dłużne papiery wartościowe – obligacje emitowane przez spółkę powiązaną ze Spółką osobowo, tj. GHD Eminent 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o łącznej wartości nominalnej (na dzień 30 września 2022 roku) – 7 474 000,00 PLN. Pozyskane, w ten sposób środki finansowe zostały przeznaczone przez emitenta obligacji na dofinansowanie pożyczki do spółki Green House Development V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie na realizację inwestycji deweloperskiej w województwie zachodniopomorskim (Swinoujście). Spółka ta jest właścicielem nieruchomości w Swinoujściu o wartości 20 700 000,00 PLN według operatu szacunkowego z dnia 10 sierpnia 2022r. (Uprawnienia nr 4530) i przygotowuje do realizacji projekt deweloperski polegający na budowie budynku hotelowego na tej nieruchomości.

Green House Development V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie nie posiada środków własnych na realizację Inwestycji. Dodatkowo niemożliwe jest dokapitałowanie całości kosztów realizacji Inwestycji przez akcjonariuszy/spółników spółki.

Koszt realizacji Inwestycji (bez kosztów finansowania zakupu nieruchomości) spółka Green House Development V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie szacuje na kwotę 114.252.000,00 PLN.

Wobec powyższego spółka ta zamierza sfinansować realizację Inwestycji poprzez pozyskanie kredytu bankowego. Niemniej, planowane przez spółkę celowe pozyskanie finansowania stanowi zdarzenie przyszłe i niepewne, którego ziszczenie się nie jest uzależnione tylko od staranności spółki i uznanowej decyzji podmiotu udzielającego finansowania. Tym samym, nie można wykluczyć, że spółka Green House Development V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie nie uda się pozyskać środków pozwalających na zrealizowanie planowanej Inwestycji.

Nie można również wykluczyć, że w przypadku zmaterializowania się ryzyka związanego ze wzrostem kosztów działalności oraz realizacją projektów deweloperskich nawet pozyskanie przez spółkę celowej środków w zakładanej na dzień dzisiejszy wysokości okazało się niewystarczające dla zrealizowania Inwestycji. W związku z powyższym, istnieje ryzyko, że Spółka osiągnie stratę na posiadanych przez nią aktywach (przy założeniu obecnych warunków, na jakich emitowane są obligacje przez spółkę GHD Eminent 1 sp. z o.o.

Powyzsze ryzyko minimalizowane jest przez podejmowanie przez spółkę celową, a tym samym przez Zarząd Spółki czynności umożliwiających pozyskanie finansowania oraz dokładanie staranności, by możliwe było wydobycie korzyżnej i bezpiecznej oferty finansowania dłużnego. Dodatkowo, należy podkreślić, że spółka celowa jest właścicielem nieruchomości, której wartość w chwili obecnej znacznie przewyższa wartość obligacji posiadanych przez Spółkę, wobec czego zaspokojenie zobowiązań z tego tytułu będzie możliwe również poprzez sprzedaż nieruchomości i zaspokojenie swoich pośrednich zobowiązań wobec Spółki także w ten sposób.

Ryzyko związane z obecną sytuacją gospodarczą w Polsce

Realizacja przez Spółkę celów strategicznych, w tym zrealizowanie zakładanych wyników finansowych, będzie uwarunkowane do pewnego stopnia czynnikami makroekonomicznymi, niezależnymi od działań Spółki w tym m.in. polityką rządu i decyzjami podejmowanymi przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, które wpływają na poziom inflacji, wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności, poziom oszczędności i wydatków gospodarstw domowych, zachowania konsumentów itd. Rosnąca inflacja oraz spowodowane tym podniesienie stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na branżę deweloperską, a w konsekwencji na działalność operacyjną Spółki. Niemniej, Zarząd Spółki dokonuje wyboru projektów deweloperskich, w tzw. segmentcie „premium”, cechujących się dużą marżowością oraz tym, iż projekty te nabywane są przez klientów głównie ze środków własnych. Powyższe oznacza, że pomimo wzrostu cen towarów i usług projekty te utrzymują znaczną rentowność, a ich sprzedaż nie jest uzależniona od zdolności kredytowych nabywców.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Spółkę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Spółkę polega na zapewnieniu, aby w możliwie najwyższym stopniu, Spółka posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagań alnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Spółki. W tym celu Spółka monitoruje przepływy pieniężne, utrzymuje linie kredytowe i zapewnia środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych, utrzymuje założone wskaźniki płynności.

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Spółki na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji. W celu zarządzania ryzykiem rynkowym Spółka nabywa i zbywa instrumenty pochodne, jak też przyjmuje na siebie zobowiązania finansowe.

Ryzyko stopy procentowej

Spółka jest narażona na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych powodowanych przez stopy procentowe, związane z aktywami i zobowiązaniami o zmiennych stopach procentowych, oraz na ryzyko zmienności wartości godzwej wynikająca z aktywów i zobowiązań o stałych stopach procentowych. Spółka minimalizuje ryzyko stopy procentowej poprzez:

- odpowiednie ukształtowanie struktury aktywów i pasywów o zmiennej i stałej stopie procentowej.

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (wszystkie dane liczbowe przedstawione w złotych)

24. 2 Charakterystyka instrumentów finansowych

79,445% aktywów spółki to dłużne papiery wartościowe – obligacje emitowane przez spółkę powiązaną ze Spółką osobowo, tj. GHD Emitent 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o łącznej wartości nominalnej – 7.474.000,00 PLN (na dzień 30 września 2022 roku). Spółka posiada:

1. 200 sztuk obligacji emitowanych przez emitenta (GHD Emitent 1 sp. z o.o.) serii B o łącznej wartości nominalnej 730.000,00 PLN;
2. 2.220 sztuk obligacji emitowanych przez emitenta (GHD Emitent 1 sp. z o.o.) serii E o łącznej wartości nominalnej 2.220.000 PLN;
3. 295 sztuk obligacji emitowanych przez emitenta (GHD Emitent 1 sp. z o.o.) serii G o łącznej wartości nominalnej 295.000,00 PLN;
4. 427 sztuk obligacji emitowanych przez emitenta (GHD Emitent 1 sp. z o.o.) serii J o łącznej wartości nominalnej 427.000,00 PLN;
5. 802 sztuk obligacji emitowanych przez emitenta (GHD Emitent 1 sp. z o.o.) serii K o łącznej wartości nominalnej 3.802.000,00 PLN.

Wycena powyższych aktywów na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosła 7.510.896,09 PLN. Spółka emitująca obligacje (GHD Emitent 1 sp. z o.o.) reguluje swoje zobowiązania wobec Spółki z tytułu posiadanych przez Spółkę obligacji na bieżąco, w terminach ich wymagalności.

Spółka w swych aktywach posiada instrumenty finansowe w postaci wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek oraz tytułu obligacji emitowanych w trybie ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (art. 33 pkt 2) tejże ustawy) oraz środki zgromadzone na rachunku.

Rodzaj	Należności finansowe				
	Wartość bilansowa	Oprocentowanie	Termin zapadalności	pewność przepływu ustalono na podstawie:	
Pożyczki	45 123,29 PLN	5%	31.12.2020	należność preterminowana. Zawarto porozumienie z dłużnikiem dotyczące spłaty w terminie do dnia 31.12.2022	
	16 518,49 PLN	5%	31.12.2020	należność preterminowana. Zawarto porozumienie z dłużnikiem dotyczące spłaty w terminie do dnia 31.12.2022	
	Suma	61 641,78 PLN			
Obligacje	seria B	771 164,70 PLN	7%	30.03.2023	brak wymagalności. Odsetki regulowane na bieżąco w terminach określonych w warunkach obligacji zgodnie z przyjętymi okresami odsetkowymi
	seria E	2 183 485,60 PLN	7%	30.04.2023	
	seria G	287 850,48 PLN	7%	27.05.2023	
	seria J	412 029,02 PLN	7%	25.05.2023	
	seria K	3 870 878,27 PLN	7%	06.07.2023	
	Suma	7 525 518,27 PLN			
Pozostałe aktywa	środki pieniężne	34 125,71 PLN			
	Suma	34 125,71			

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(wzycięcie sfinansowane przez podmiotowo w zbieżności)

Zobowiązania finansowe					
Rodzaj	Wartość bilansowa	Oprocentowanie	Termin zapadalności	pewność przepływu ustalono na podstawie:	
Pożyczki	1 015 342,47 PLN	5%	31.12.2022	Podmioty powiązane	
	449 861,64 PLN	5%	31.12.2026	Podmioty powiązane	
	563 961,64 PLN	5%	26.06.2024	Podmioty powiązane	
	80 252,00 PLN	5%	05.12.2024	Podmioty powiązane	
	Suma	2 108 717,81 PLN			
Obligacje	seria A	741 997,40 PLN	6,5%	30.03.2023	brak wymagalności
	seria B	2 244 508,60 PLN	6,5%	30.04.2023	Odsetki regulowane na bieżąco w terminach określonych w warunkach obligacji
	seria C	286 784,73 PLN	6,5%	27.05.2023	Odsetki regulowane na bieżąco w terminach określonych w warunkach obligacji
	seria D	429 680,21 PLN	6,5%	25.05.2023	Odsetki regulowane na bieżąco w terminach określonych w warunkach obligacji
	seria E	3 797 974,92 PLN	7%	06.07.2023	Odsetki regulowane na bieżąco w terminach określonych w warunkach obligacji
	Suma	7 510 886,08 PLN			
pozostałe					

seria	cel emisji na podstawie warunków emisji obligacji	faktyczne wykorzystanie środków
A	- objęcie przez Emitenta Obligacji emitowanych przez spółkę GH-D Emitent 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej „GH-D 1”) z ograniczoną odpowiedzialnością z realizacją projektów deweloperskich w ramach realizowanej przez grupę działającej pod marką Green House Development S.A. strategii rozwoju; - pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach Programu.	- nabycie 730 sztuk obligacji serii B GH-D Emitent 1 sp. z o.o. (projekt w województwie zachodniopomorskim – Świnoujście) o wartości nominalnej 1 000,00 PLN każda obligacja i cenie emisyjnej 937,50 PLN – 93,75% środków z emisji; - pokrycie kosztów emisji.
B	- objęcie przez Emitenta Obligacji GH-D 1; - pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach Programu.	- nabycie 2220 sztuk obligacji serii E GH-D Emitent 1 sp. z o.o. (projekt w województwie zachodniopomorskim – Świnoujście) o wartości nominalnej 1 000,00 PLN każda obligacja i cenie emisyjnej 937,50 PLN 93,75% środków z emisji; pokrycie kosztów emisji – 6,25% środków z emisji.
C	- objęcie przez Emitenta Obligacji GH-D 1; - pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach Programu.	- nabycie 295 sztuk obligacji serii G GH-D Emitent 1 sp. z o.o. (projekt w województwie zachodniopomorskim – Świnoujście) o wartości nominalnej 1 000,00 PLN każda obligacja i cenie emisyjnej 937,50 PLN 93,75% środków z emisji; pokrycie kosztów emisji – 6,25% środków z emisji.
D	- objęcie przez Emitenta Obligacji GH-D 1; - pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach Programu.	- nabycie 427 sztuk obligacji serii J GH-D Emitent 1 sp. z o.o. (projekt w województwie zachodniopomorskim – Świnoujście) o wartości nominalnej 1 000,00 PLN każda obligacja i cenie emisyjnej 937,50 PLN 93,75% środków z emisji; pokrycie kosztów emisji – 6,25% środków z emisji.
E	- objęcie przez Emitenta Obligacji GH-D 1; - pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach Programu.	- nabycie 3802 sztuk obligacji serii K GH-D Emitent 1 sp. z o.o. o wartości nominalnej 1 000,00 PLN każda obligacja i cenie emisyjnej 937,50 PLN 93,75% środków z emisji; pokrycie kosztów emisji – 6,25% środków z emisji.

Głównym aktywem Spółki (79,445%) są dłużne papiery wartościowe – obligacje emitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 2) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach przez spółkę powiązaną z Spółką osobowo, tj. GH-D Emitent 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o poniższych parametrach:

Należności finansowe						
	cena nominalna	cena emisyjna	przychód w zł nominal	przychód w zł emisyjny	data wykupu	oprocentowanie
B	1 000,00 zł	937,50 zł	750 000,00 zł	684 375,00 zł	30.03.2023	7%
E	1 000,00 zł	937,50 zł	2 220 000,00 zł	2 081 250,00 zł	30.04.2023	7%
G	1 000,00 zł	937,50 zł	295 000,00 zł	276 162,50 zł	27.05.2023	7%
J	1 000,00 zł	937,50 zł	427 000,00 zł	400 312,50 zł	26.05.2023	7%
K	1 000,00 zł	937,50 zł	3 802 000,00 zł	3 554 375,00 zł	06.07.2023	7%

Łączna wartość posiadanych przez Spółkę obligacji na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosi 7 510 886,08 PLN (kapitał + odsetki), w tym należności główna z 4 741 000,00 PLN i 36 886,08 PLN odsetki. Wartość godziwa wskazanych aktywów na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosi 7 510 886,08 PLN. Wartość godziwa stanowi wartość nominalną wszystkich posiadanych przez Spółkę obligacji wraz z naliczonymi odsetkami na dzień 31.12.2021 r.

Zobowiązania finansowe						
	cena nominalna	cena emisyjna	przychód w zł nominal	przychód w zł emisyjny	data wykupu	oprocentowanie
A	1 000,00 zł	1 000,00 zł	730 000,00 zł	730 000,00 zł	30.03.2023	6,52%
B	1 000,00 zł	1 000,00 zł	2 220 000,00 zł	2 220 000,00 zł	30.04.2023	6,52%
C	1 000,00 zł	1 000,00 zł	295 000,00 zł	295 000,00 zł	27.05.2023	6,52%
D	1 000,00 zł	1 000,00 zł	427 000,00 zł	427 000,00 zł	26.05.2023	6,52%
F	1 000,00 zł	1 000,00 zł	3 872 000,00 zł	3 872 000,00 zł	06.07.2023	7%

25. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Spółka jako jednostka sprawozdawcza powiązana jest z szeregiem innych jednostek poprzez sprawowanie przez osoby wchodzące w skład Zarządu Spółki kontroli nad tymi jednostkami. Wobec powyższego Spółka zawiera z tymi podmiotami szereg następujących transakcji:

Rodzaj transakcji	Przychody za okres od 01.01.2021 – 31.12.2021
Usługi księgowo	126 800,00 PLN
Najem adresu	19 100,00 PLN
Zarządzanie projektami	7 820 000,00 PLN

Rodzaj transakcji	Wynagrodzenia na 31.12.2021	Zobowiązania na dzień 31.12.2021
Pożyczki	45 123,29	1 096 025,00

26. Charakterystyka bieżących kosztów spółki

Poniesione koszty przez Emitenta związane są ze specjalistycznymi usługami związanymi z nadzorem nad realizacją projektów budowlanych, usług prawnych z zakresu prawa administracyjnego i prawa budowlanego, usług firm specjalizujących się w sprzedaży inwestycji premium oraz usług PR, marketingu.
 Spółka zatrudnia specjalistów. Między innymi odpowiedzialni są za przygotowanie inwestycji do realizacji (pozyskanie nieruchomości dla danego projektu, uzyskanie wymaganych prawem decyzji administracyjnych, pozyskanie finansowania, zakontraktowanie wykonawców robót budowlanych), pełnienie nadzoru nad procesem budowlanym (pełnienie nadzoru nad sprawnym przebiegiem procesu inwestycyjnego, kontrolowaniem budżetu, rozliczaniem bieżących kosztów budowy), sprzedaż produktu wytworzonego w ramach danego projektu, w tym zapewnienie narzędzi wsparcia sprzedaży poprzez wdrażanie odpowiednich kampanii marketingowych.

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

27. Podatek dochodowy od osób prawnych

27.1 Wyczerpiecie podatku dochodowego od osób prawnych

	01.01.2021 - 31.12.2021		01.01.2020 - 31.12.2020				
Zysk brutto	(1 445 930,42)		(1 297 199,01)				
Podstawa prawna							
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	Z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	Z Innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	Razem	Z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	Z Innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	Razem	
Odsetki/naliczone, nieotrzymane	-	7 915,16	7 915,16	41 198,40	2 757,53	43 955,93	
Pozostałe	-	151 065,10	151 065,10	14 427,08	-	14 427,08	
	-	158 980,26	158 980,26	55 625,48	2 757,53	58 383,01	
Podstawa prawna							
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	Z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	Z Innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	Razem	Z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	Z Innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	Razem	
pałiet medyczny	-	10 664,00	10 664,00	-	9 031,50	9 031,50	
reprezentacja / reklama	-	-	-	16	1	28	40 718,27
odsetki budżetowe	-	697,91	697,91	16	1	21	1 155,40
należności przedawnione	-	-	-	16	1	20	12 953,60
zaniechane inwestycje	-	-	-	16	1	25	42 900,00
koszty użytkowania samochodów	-	26 824,17	26 824,17	16	1	51	51 105,79
koszty usług obcych	-	224 064,87	224 064,87	-	-	-	-
Pozostałe	-	136 974,94	136 974,94	-	-	-	-
	-	399 225,89	399 225,89	-	158 660,56	158 660,56	
Podstawa prawna							
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	Z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	Z Innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	Razem	Z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	Z Innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	Razem	
odsetki/naliczone, niezapłacone	-	67 830,08	67 830,08	16	1	11	38 250,95
niewypłacone wynagrodzenia	-	7 640,00	7 640,00	16	1	57	6 190,00
niezapłacony ZUS	-	105 289,14	105 289,14	16	1	57a	43 811,41
Pozostałe	-	-	-	16	1	27	60 800,00
	-	180 759,22	180 759,22	38 250,95	163 588,05	201 839,00	
Podstawa prawna							
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	Z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	Z Innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	Razem	Z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	Z Innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	Razem	
wypłacone wynagrodzenia dotyczące lat ubiegłych	-	6 190,00	6 190,00	15	1	-	10 994,49
zapłacony ZUS za lat ubiegłych	-	43 811,40	43 811,40	15	1	-	42 489,00
	-	50 001,40	50 001,40	-	-	-	53 483,49
Dochód do opodatkowania	(1 074 926,97)		(1 048 566,95)				
Podstawa opodatkowania	(1 074 927,00)		(1 048 566,00)				
Podatek dochodowy	-		-				

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

28. Podatek dochodowy od osób prawnych

28. 1 Odroczony podatek dochodowy

	31.12.2021	31.12.2020
Ujemne różnice przejściowe:		
Naliczone, a niezapłacone odsetki	300 748,95	114 448,55
Niezapłacony ZUS	68 089,14	43 811,41
Rezerwy	157 500,00	120 300,00
Niewypłacone wynagrodzenia	7 640,00	6 190,00
Strata podatkowa 2020	2 123 490,97	1 048 564,00
	<u>2 657 469,06</u>	<u>1 333 313,96</u>
Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>504 919,12</u>	<u>253 329,65</u>
Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>504 919,12</u>	<u>253 329,65</u>
Dodatnie różnice przejściowe:		
Naliczone, a nieotrzymane odsetki	55 753,34	45 088,18
Inne	237 223,81	14 427,08
	<u>292 977,15</u>	<u>59 515,26</u>
Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>55 665,66</u>	<u>11 307,90</u>
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>504 919,12</u>	<u>253 329,65</u>
Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>55 665,66</u>	<u>11 307,90</u>
Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>207 231,71</u>	<u>216 322,31</u>
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	<u>207 231,71</u>	<u>216 322,31</u>

28. 2 Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

	01.01.2021	01.01.2020
	- 31.12.2021	- 31.12.2020
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	<u>(207 231,71)</u>	<u>(216 322,31)</u>
	<u>(207 231,71)</u>	<u>(216 322,31)</u>

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

29. Identyfikacja osób składających podpis elektroniczny na sprawozdaniu finansowym

Dariusz Grabowski	Prezes Zarządu
Adam Sadowski	Wiceprezes Zarządu
Justyna Rakowska	Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

Zmiana nr 11 do Memorandum Informacyjnego, s. 125, pkt 6.3., uchyla się dotychczasowe brzmienie niniejszego punktu poprzez zamieszczenie sprawozdanie firmy audytorskiej z badania skorygowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2021:

Wyjaśnienie: Zmiana wprowadzona w związku ze skorygowaniem sprawozdania finansowego oraz poddaniem sprawozdania finansowego badaniu przez firmę audytorską po skorygowaniu jego treści.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Green House Development S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania Green House Development S.A. z siedzibą w (02-566) WARSZAWIE przy ulicy PUŁAWSKIEJ 2 na które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz rachunku zysków i strat, za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 r. zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe: przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2019 r. p. 351, z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1421, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki

zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi – zdarzenie po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Zarząd nie przewiduje aby sytuacja epidemiologiczna spowodowana pandemią SARS COV 19 miała wpływ na zdolność spółki do kontynuacji działalności w nie zmienionym zakresie.

Zarząd nie przewiduje aby działania wojenne na Ukrainie miały wpływ na zdolność spółki do kontynuacji działalności w nie zmienionym zakresie.

Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w odniesieniu do tej sprawy.

Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędów i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie

mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności; oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r.

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest .

Andrzej Kuligiewicz

2043

działający w imieniu

Progres Biegli Rewidenci Glinkowski Kuligiewicz Spółka Partnerska

wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3384, z siedzibą w Pabianicach przy ulicy Mokrej 23 lok. 6, 95-200 Pabianice.

Pabianice 15 listopada 2022 2022



Signed by /
Podpisano przez:

Andrzej Zygmunt
Kuligiewicz

Date / Data:
2022-11-15 15:13

* * *

Osobom, które złożyły zapis przed publikacją niniejszego Suplementu nr 1, przysługuje prawo do wycofania zgody na nabycie Obligacji w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia publikacji niniejszego Suplementu nr 1, tj. do 18 listopada 2022 r. włącznie. Wycofanie zgody następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

.....

Warszawa, dnia 15 listopada 2022 roku