

# 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 2022 roku wygenerowała zysk.

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 2022 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, rozpoczęto także realizację dwóch kolejnych projektów deweloperskich w województwie mazowieckim (Warszawa). Dodatkowo, w 2022 roku Spółka rozpoczęła również świadczenie analogicznych usług na rzecz podmiotu niepowiązanego z nią osobowo.

W wyniku opisanych powyżej działań, na dzień 31 grudnia 2022 roku, Spółka wykazała całkowity przychód w wysokości **13.178.416,25 zł**, w tym przychód z działalności operacyjnej w wysokości **10.983.380,00 PLN**. Na dzień 31 grudnia 2022 roku wykazano zysk brutto w wysokości **1.956.451,12 PLN** oraz dodatkowo kapitały własne w wysokości **105.575,68 PLN**.

Ponadto, w 2022 roku stała się większościowym udziałowcem dwóch spółek celowych realizujących trzy projekty deweloperskie i z tego tytułu należy 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 31 grudnia przychód z działalności operacyjnej w kwocie **10.983.380,00 PLN**, zysk brutto w wysokości **1.956.451,12 PLN** oraz dodatkowo na dzień 31 grudnia 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, E, F, H oraz G w ocenie Zarządu Spółki – nie istnieją okoliczności uprawdopodobniające występowanie zagrożenia kontynuacji działalności przez spółkę.

## 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 lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
01.01.2022	-	-	90 272,60	37 000,00	2 009,49	129 282,09
<b>Zwiększenia</b>	-	-	17 200,00	7 000,00	-	24 200,00
Nabycie	-	-	17 200,00	7 000,00	-	24 200,00
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	-	(19 500,00)	-	(19 500,00)
Rozchód	-	-	-	(19 500,00)	-	(19 500,00)
<b>31.12.2022</b>	-	-	107 472,60	24 500,00	2 009,49	133 982,09
<b>Umorzenie i aktualizacja wartości</b>						
01.01.2022	-	-	(90 272,60)	(37 000,00)	(2 009,49)	(129 282,09)
<b>Zwiększenia</b>	-	-	(17 200,00)	(7 000,00)	-	(24 200,00)
Amortyzacja	-	-	(17 200,00)	(7 000,00)	-	(24 200,00)
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	-	19 500,00	-	19 500,00
Rozchód	-	-	-	19 500,00	-	19 500,00
<b>31.12.2022</b>	-	-	(107 472,60)	(24 500,00)	(2 009,49)	(133 982,09)
<b>Wartość netto</b>						
01.01.2022	-	-	90 272,60	37 000,00	2 009,49	-
<b>31.12.2022</b>	-	-	107 472,60	(24 500,00)	(2 009,49)	-

##### 2. 2 Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Spółka nie posiada gruntów użytkowanych wieczysto.

##### 2. 3 Środki trwałe nieamortyzowane

1. Ford Focus 1.6 TDCi MR'15 kb5

##### 2. 4 Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł 0,00 zł (2022 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)

#### 3. Inwestycje długoterminowe

##### 3. 1 Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długo - terminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długo - terminowe	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
<b>01.01.2022</b>	-	-	-	-	-
<b>Zwiększenia</b>					
Nabycie	-	-	10 802 787,92	-	10 802 787,92
Inne, w tym wycena do wartości godziwej	-	-	7 470 045,97	-	7 470 045,97
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
<b>31.12.2022</b>	-	-	10 802 787,92	-	10 802 787,92
<b>Wartość netto</b>					
<b>01.01.2022</b>	-	-	-	-	-
<b>31.12.2022</b>	-	-	10 802 787,92	-	10 802 787,92

##### 3. 2 Zdarzenia po dacie bilansowej

Nie wystąpiły

#### 4. Zapasy

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Stan zapasów brutto	42 864,54	85 414,97
Stan zapasów netto	42 864,54	85 414,97

#### 5. Środki pieniężne

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Środki pieniężne w kasie	243,84	243,84
Środki pieniężne na rachunkach	2 292 659,20	33 881,87
	<u>2 292 903,04</u>	<u>34 125,71</u>

# 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>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Stan należności brutto	2 605 393,34	1 035 700,95
Stan należności netto	<u>2 605 393,34</u>	<u>1 035 700,95</u>

### 7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ubezpieczenia	36 693,93	31 601,12
Prowizja od emisji obligacji	978 520,66	126 164,22
Planowane inwestycje	55 100,00	30 800,00
Asysta Comarch ERP XL	-	4 894,19
Oprogramowanie	7 751,34	5 376,22
Abonamenty	1 309,01	1 179,79
Pozostałe	5 252,50	5 945,27
	<u>1 084 627,44</u>	<u>205 960,81</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 podziału zysku za rok obrotowy

Zysk Spółki za rok 2022 wyniósł 1 895 120,42 zł. Zarząd Spółki proponuje kwotę 1 895 120,42 zł przeznaczyć na spłatę strat z lat ubiegłych.

## 9. Rezerwy

## 9. 1 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

	01.01.2022	Zwiększenia	Wykorzy-stanie	Rozwiązanie	31.12.2022	
					Razem	w tym długoterminowe
Świadczenia urlopowe	152 500,00	60 607,00	-	-	213 107,00	-
Podatek odroczony	55 665,66	-	-	(7 934,30)	47 731,36	-
	208 165,66	60 607,00	-	(7 934,30)	260 838,36	-
				rezerwy krótkoterminowe		260 838,36

## GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

## 10. Zobowiązania długoterminowe

## 10. 1 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
Przypadające do spłaty:						
powyżej 1 roku do 3 lat	-	13 827 117,27	-	-	-	13 827 117,27
powyżej 3 do 5 lat	1 168 795,98	-	-	-	-	1 168 795,98
	1 168 795,98	13 827 117,27	-	-	-	14 995 913,25

## 11. Inne rozliczenia międzyokresowe

## 11. 1 Rozliczenia krótkoterminowe

	31.12.2022	31.12.2021
Pozostałe	82 919,68	51 574,31
	82 919,68	51 574,31

## 12. Przychody odsetkowe

(w tym wynikające z dłużnych instrumentów finansowych oraz pożyczek udzielonych i należności własnych)

w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	559 676,57	-	-	559 676,57
	559 676,57	-	-	559 676,57

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 powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	461 425,71	461 425,71
Pożyczki udzielone i należności własne	-	2 750,00	-	2 750,00
	-	2 750,00	461 425,71	464 175,71

## GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

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

w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

## Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności

	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesiący	Razem
Długoterminowe zobowiązania finansowe	610 977,62	-	-	30 389,46	641 367,08
	610 977,62	-	-	30 389,46	641 367,08

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

## Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności

	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesiący	Razem
Długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	351 658,22	351 658,22
	-	-	-	351 658,22	351 658,22

## 14. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:		
- poniesione w roku	30 285,00	15 673,54
- planowane na rok następny	20 000,00	20 000,00

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**

**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**15.     Zatrudnienie**

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym:

Stanowiska nierobotnicze		16,00
Stanowiska robotnicze		1,00
		17,00

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

	31.12.2022	31.12.2021
Organ zarządzający	168 000,00	168 000,00
	168 000,00	168 000,00

**17.     Wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne**

	01.01.2022	01.01.2021
	- 31.12.2022	- 31.12.2021
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.

**19.     Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym**

*[Podać informacje dotyczące powyższych zdarzeń, jeśli wystąpiły]*

Nie wystąpiły.

**20.     Zmiany zasad rachunkowości / korekta błędów**

Nie wystąpiła.



## GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### 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 brak jest odniesienia 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 uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe 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

41,953% 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 31 grudnia 2022 roku) – 7.474.000,00 PLN. Pozyskane, 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 (Świnoujście). 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 zaistnienia 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 Świnoujściu.

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 31 grudnia 2022 roku, osiągnęła z tego tytułu przychód w wysokości 10.983.380,00 PLN. Na dzień 31 grudnia 2022 roku wykazano zysk w wysokości 1.895.120,42 PLN oraz dodatnie kapitały w wysokości 105.575,68 PLN.

## 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 ustanowienie 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 w 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.

41,953% 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 31 grudnia 2022 roku) – 7.474.000,00 PLN. Pozyskane, 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 (Świnoujście). Spółka ta jest właścicielem nieruchomości w Świnoujściu 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 dokapitalizowanie całości kosztów realizacji Inwestycji przez akcjonariuszy/wspólników 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 uznaniowej decyzji podmiotu udzielającego finansowania. Tym samym, nie można wykluczyć, że spółce 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 realizacji projektów deweloperskich nawet pozyskanie przez spółkę celową środków w zakładanej na dzień dzisiejszy wysokości okaże 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 Emitent 1 sp. z o.o.

Powyższe ryzyko minimalizowane jest przez podejmowanie przez spółkę celową, a tym samym przez Zarząd Spółki czynności umożliwiających pozyskanie finansowania oraz dokładanie staranności, by możliwe było wybranie korzystnej 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 możliwa również poprzez sprzedaż nieruchomości i zaspokojenie swoich pośrednich zobowiązań wobec Spółki także w ten sposób.

## GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### **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. segmencie „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 zapewnianiu, aby w możliwie najwyższym stopniu, Spółka posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych 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 godziwej wynikające 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 przedstawiono w złotych)

#### 24. 2 Charakterystyka instrumentów finansowych

41,953% 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. Spółka posiada:

1. □ 730 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. □ 3.802 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 2022 roku wyniosła **7.404.482,58 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:

Należności finansowe					
Rodzaj	Wartość bilansowa	Oprocentowanie	Termin zapadalności	pewność przepływu ustalono na podstawie:	
Pożyczki	47.123,29 PLN	5%	31.12.2020	należność przeterminowana. Zawarto porozumienie z dłużnikiem dotyczące spłaty w terminie do dnia 31.12.2023.	
	17.268,49 PLN	5%	31.12.2020	należność przeterminowana. Zawarto porozumienie z dłużnikiem dotyczące spłaty w terminie do dnia 31.12.2023.	
Pożyczki	3.315.163,56 PLN	12%	21.12.2027		
	Suma	3.379.555,34 PLN			
Obligacje	seria B	726.357,26 PLN	12%	31.03.2025	brak wymagalności. Odsetki regulowane na bieżąco w terminach określonych w warunkach obligacji zgodnie z przyjętymi okresami odsetkowymi.
	seria E	2.214.487,00 PLN	12%	31.03.2025	
	seria G	293.540,73 PLN	12%	31.03.2025	
	seria J	422.708,30 PLN	12%	31.03.2025	
	seria K	3.747.389,29 PLN	12%	31.03.2025	
	Suma	7.404.482,58 PLN			
Suma	<b>10.784.037,92 PLN</b>				
Pozostałe aktywa	środki pieniężne	2.292.903,04 PLN			
	Suma	2.292.903,04 PLN			

## GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

Zobowiązania finansowe					
Rodzaj	Wartość bilansowa	Oprocentowanie	Termin zapadalności	pewność przepływu ustalono na podstawie:	
Pożyczki	469.561,65 PLN	5%	31.12.2025	Podmioty powiązane	
	588.561,64 PLN	5%	26.06.2024	Podmioty powiązane	
	83.752,06 PLN	5%	02.12.2024	Podmioty powiązane	
	<b>Suma</b>	<b>1.168.765,96 PLN</b>			
Obligacje	seria A	730.000,00 PLN	12%	31.03.2025	brak wymagalności. Odsetki regulowane na bieżąco w terminach określonych w warunkach obligacji zgodnie z przyjętymi okresami odsetkowymi
	seria B	2.220.000,00 PLN	12%	31.03.2025	
	seria C	295.000,00 PLN	12%	31.03.2025	
	seria D	427.000,00 PLN	12%	31.03.2025	
	seria E	3.802.000,00 PLN	12%	31.03.2025	
	seria F	3.430.972,66 PLN	12%	29.11.2024	
	seria H	2.585.821,36 PLN	12%	18.12.2024	
	seria G	336.323,25 PLN	13,5%	27.12.2024	
<b>Suma</b>	<b>14.995.913,25 PLN</b>				

seria	cel emisji na podstawie warunków emisji obligacji	faktyczne wykorzystanie środków
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>objęcie przez Emitenta Obligacji emitowanych przez spółkę GHD Emitent 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej „GHD 1”);</li> <li>poniesienie kosztów związanych z realizacją projektów deweloperskich w ramach realizowanej przez grupę działającej pod marką Green House Development S.A. strategii rozwoju;</li> <li>pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach Programu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nabycie 730 sztuk obligacji serii B GHD 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;</li> <li>pokrycie kosztów emisji.</li> </ul>
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>objęcie przez Emitenta Obligacji GHD 1;</li> <li>pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach Programu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nabycie 2220 sztuk obligacji serii E GHD 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;</li> <li>pokrycie kosztów emisji – 6,25% środków z emisji</li> </ul>
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>objęcie przez Emitenta Obligacji GHD 1;</li> <li>pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach Programu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nabycie 295 sztuk obligacji serii G GHD 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;</li> <li>pokrycie kosztów emisji – 6,25% środków z emisji</li> </ul>
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>objęcie przez Emitenta Obligacji GHD 1;</li> <li>pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach Programu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nabycie 427 sztuk obligacji serii J GHD 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;</li> <li>pokrycie kosztów emisji – 6,25% środków z emisji</li> </ul>
E	<ul style="list-style-type: none"> <li>objęcie przez Emitenta Obligacji GHD 1;</li> <li>pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach Programu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nabycie 3802 sztuk obligacji serii K GHD Emitent 1 sp. z o.o. o wartości nominalnej 1 000,00 PLN każda obligacja i cenie emisyjnej 837,50 PLN 83,75% środków z emisji;</li> <li>pokrycie kosztów emisji – 6,25% środków z emisji</li> </ul>
F	<ul style="list-style-type: none"> <li>objęcie przez Emitenta Obligacji GHD 1;</li> <li>pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach programu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nabycie 3403 sztuk obligacji serii F GHD 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;</li> <li>pokrycie kosztów emisji – 6,25% środków z emisji</li> </ul>
G	<ul style="list-style-type: none"> <li>objęcie przez Emitenta Obligacji GHD 1;</li> <li>pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach programu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nabycie 335 sztuk obligacji serii F GHD 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;</li> <li>pokrycie kosztów emisji – 6,25% środków z emisji</li> </ul>
H	<ul style="list-style-type: none"> <li>objęcie przez Emitenta Obligacji GHD 1;</li> <li>pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach programu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nabycie 2582 sztuk obligacji serii F GHD 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;</li> <li>pokrycie kosztów emisji – 6,25% środków z emisji</li> </ul>

## GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

Głównym aktywem Spółki (41,953%) 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 ze Spółką osobowo, tj. GHD Emitent 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o poniższych parametrach:

	cena nominalna	cena emisyjna	przydział w zł nominal	przydział w zł emisyjna	data wykupu	oprocentowanie
B	1 000,00 zł	937,50 zł	730 000,00 zł	684 375,00 zł	31.03.2025	12%
E	1 000,00 zł	937,50 zł	2 220 000,00 zł	2 081 250,00 zł	31.03.2025	12%
G	1 000,00 zł	937,50 zł	295 000,00 zł	276 562,50 zł	31.03.2025	12%
J	1 000,00 zł	937,50 zł	427 000,00 zł	400 312,50 zł	31.03.2025	12%
K	1 000,00 zł	937,50 zł	3 802 000,00 zł	3 564 375,00 zł	31.03.2025	12%

Łączna wartość posiadanych przez Spółkę obligacji na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi: **7.404.482,58 PLN** (kapitał + odsetki). Wartość godziwa wskazanych aktywów na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi **7.404.482,58 PLN**. Wartość godziwa stanowi wartość nominalną wszystkich posiadanych przez Spółkę obligacji wraz z naliczonymi odsetkami na dzień 31.12.2022 r.

Zobowiązania finansowe						
	cena nominalna	cena emisyjna	przydział w zł nominal	przydział w zł emisyjna	data wykupu	oprocentowanie
A	1 000,00 zł	1 000,00 zł	730 000,00 zł	730 000,00 zł	31.03.2025	12%
B	1 000,00 zł	1 000,00 zł	2 220 000,00 zł	2 220 000,00 zł	31.03.2025	12%
C	1 000,00 zł	1 000,00 zł	205 000,00 zł	205 000,00 zł	31.03.2025	12%
D	1 000,00 zł	1 000,00 zł	427 000,00 zł	427 000,00 zł	31.03.2025	12%
E	1 000,00 zł	1 000,00 zł	3 802 000,00 zł	3 802 000,00 zł	31.03.2025	12%
F	1 000,00 zł	1 000,00 zł	3 403 000,00 zł	3 403 000,00 zł	20.11.2024	12%
G	1 000,00 zł	1 000,00 zł	335 000,00 zł	335 000,00 zł	16.12.2024	12%
H	1 000,00 zł	1 000,00 zł	2 582 000,00 zł	2 582 000,00 zł	27.12.2024	13,5%

## GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### 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 01.01.2022-31.12.2022
Usługi księgowe	250.901,55 PLN
Najem adresu	43.961,79 PLN
Zarządzanie projektami	10.983.380,00 PLN

Rodzaj transakcji	Wierzytelności na 31.12.2022	Zobowiązania na 31.12.2022
Pożyczki	3.379.555,34 PLN	1.168.795,98 PLN

#### 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, marketing.

Spółka zatrudnia specjalistów, którzy odpowiedzialni są za przygotowanie inwestycji do realizacji (pozyskaniem 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 Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

	01.01.2022 - 31.12.2022				01.01.2021 - 31.12.2021					
Zysk brutto	1 956 361,12				(1 632 501,06)					
<b>Podstawa prawna</b>										
<b>Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym</b>	<b>Z zysków kapitałowych</b>	<b>Z Innych źródeł przychodów</b>	<b>Razem</b>	<b>Art.</b>	<b>Ust.</b>	<b>Pkt.</b>	<b>Lit.</b>	<b>Z zysków kapitałowych</b>	<b>Z Innych źródeł przychodów</b>	<b>Razem</b>
	(opcjonalne)	(opcjonalne)						(opcjonalne)	(opcjonalne)	(opcjonalne)
Odsetki naliczone, nieotrzymane	523 133,44	21 508,56	544 642,00	12	4	2	...	-	7 915,16	7 915,16
Pozostałe	213 281,16	266,36	213 547,52					-	151 065,10	151 065,10
	736 414,60	21 774,92	758 189,52					-	158 980,26	158 980,26
<b>Podstawa prawna</b>										
<b>Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych</b>	<b>Z zysków kapitałowych</b>	<b>Z Innych źródeł przychodów</b>	<b>Razem</b>	<b>Art.</b>	<b>Ust.</b>	<b>Pkt.</b>	<b>Lit.</b>	<b>Z zysków kapitałowych</b>	<b>Z Innych źródeł przychodów</b>	<b>Razem</b>
	(opcjonalne)	(opcjonalne)						(opcjonalne)	(opcjonalne)	(opcjonalne)
Odsetki od obliqacji	559 676,57	-	559 676,57	12	1	1	...	-	-	-
	559 676,57	-	559 676,57					-	-	-
<b>Podstawa prawna</b>										
<b>Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)</b>	<b>Z zysków kapitałowych</b>	<b>Z Innych źródeł przychodów</b>	<b>Razem</b>	<b>Art.</b>	<b>Ust.</b>	<b>Pkt.</b>	<b>Lit.</b>	<b>Z zysków kapitałowych</b>	<b>Z Innych źródeł przychodów</b>	<b>Razem</b>
	(opcjonalne)	(opcjonalne)						(opcjonalne)	(opcjonalne)	(opcjonalne)
pakiety medyczne	-	9 012,00	9 012,00	...	...	...	...	-	10 664,00	10 664,00
reprezentacja / reklama	-	-	-	16	1	28	...	-	-	-
odsetki budżetowe	-	-	-	16	1	21	...	-	697,91	697,91
należności przedawnione	-	-	-	16	1	20	...	-	-	-
zaniechane inwestycje	-	-	-	16	1	25	...	-	-	-
koszty użytkowania samochodów	-	-	-	16	1	51	...	-	26 824,17	26 824,17
koszty usług obcych	-	257 148,56	257 148,56	...	...	...	...	-	224 064,87	224 064,87
Pozostałe	-	127 296,30	127 296,30					-	136 974,94	136 974,94
	-	393 456,86	393 456,86					-	399 225,89	399 225,89
<b>Podstawa prawna</b>										
<b>Koszty nieuwzglębiane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku</b>	<b>Z zysków kapitałowych</b>	<b>Z Innych źródeł przychodów</b>	<b>Razem</b>	<b>Art.</b>	<b>Ust.</b>	<b>Pkt.</b>	<b>Lit.</b>	<b>Z zysków kapitałowych</b>	<b>Z Innych źródeł przychodów</b>	<b>Razem</b>
	(opcjonalne)	(opcjonalne)						(opcjonalne)	(opcjonalne)	(opcjonalne)
odsetki naliczone, niezapłacone	537 547,76	117 531,85	655 079,61	16	1	11	...	-	67 830,08	67 830,08
niewypłacone wynagrodzenia	-	9 735,08	9 735,08	16	1	57	...	-	7 640,00	7 640,00
niezapłacony ZUS	-	62 759,99	62 759,99	16	1	57a	...	-	105 289,14	105 289,14
	537 547,76	190 026,92	727 574,68					-	180 759,22	180 759,22
<b>Podstawa prawna</b>										
<b>Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych</b>	<b>Z zysków kapitałowych</b>	<b>Z Innych źródeł przychodów</b>	<b>Razem</b>	<b>Art.</b>	<b>Ust.</b>	<b>Pkt.</b>	<b>Lit.</b>	<b>Z zysków kapitałowych</b>	<b>Z Innych źródeł przychodów</b>	<b>Razem</b>
	(opcjonalne)	(opcjonalne)						(opcjonalne)	(opcjonalne)	(opcjonalne)
wypłacone wynagrodzenia dotyczące lat ubiegłych oraz ZUS zapłacony ZUS za lat ubiegłych	-	75 729,14	75 729,14	15	1	...	...	-	6 190,00	6 190,00
Odsetki	545 341,65	65 635,97	610 977,62	15	1	...	...	-	43 811,40	43 811,40
	545 341,65	141 365,11	686 706,76					-	50 001,40	50 001,40
<b>Podstawa prawna</b>										
Dochód do opodatkowania	2 294 106,55				(1 261 497,61)					
Strata z lat ubiegłych	-	(1 929 551,32)	(1 929 551,32)	<b>Art.</b>	<b>Ust.</b>	<b>Pkt.</b>	<b>Lit.</b>	-	-	-
Podstawa opodatkowania	364 555,00				(1 261 498,00)					
Podatek dochodowy	69 265,00				-					



# GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

### 28. Podatek dochodowy od osób prawnych

#### 28. 1 Odroczonego podatek dochodowy

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ujemne różnice przejściowe:		
Naliczone, a niezapłacone odsetki	204 992,61	300 748,95
Niezapłacony ZUS	62 759,99	68 089,14
Rezerwy	218 107,00	157 500,00
Niewypłacone wynagrodzenia	9 735,08	7 640,00
Strata podatkowa 2020		2 123 490,97
	<u>495 594,68</u>	<u>2 657 469,06</u>
Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>94 162,99</u>	<u>504 919,12</u>
Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>94 162,99</u>	<u>504 919,12</u>
Dodatnie różnice przejściowe:		
Naliczone, a nieotrzymane odsetki	31 300,75	55 753,34
Inne	213 281,16	237 223,81
	<u>244 581,91</u>	<u>292 977,15</u>
Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>46 470,56</u>	<u>55 665,66</u>
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>94 162,99</u>	<u>504 919,12</u>
Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>46 470,56</u>	<u>55 665,66</u>
Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>(401 561,03)</u>	<u>207 231,71</u>
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	<u>(401 561,03)</u>	<u>207 231,71</u>

#### 28. 2 Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

	<u>01.01.2022</u>	<u>01.01.2021</u>
	<u>- 31.12.2022</u>	<u>- 31.12.2021</u>
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	<u>401 561,03</u>	<u>(207 231,71)</u>
	<u>401 561,03</u>	<u>(207 231,71)</u>

# GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

## 29.Rachunek przepływów pieniężnych

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	Nota	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		4 599 781,81	(250 938,71)
Zysk/(Strata) netto		1 895 120,42	(1 238 698,71)
Korekty razem			
Amortyzacja		30 285,00	27 673,54
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		-	464 175,71
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	23.1	-	-
Zmiana stanu rezerw		52 672,70	76 557,76
Zmiana stanu zapasów		-	(7 028,10)
Zmiana stanu należności		1 735 675,31	20 050,53
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		854 683,01	520 094,62
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		31 345,37	(107 228,42)
Inne korekty		-	(6 535,64)
		<u>2 704 661,39</u>	<u>987 760,00</u>
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		<u>4 599 781,81</u>	<u>(250 938,71)</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		(4 630 920,99)	(4 387 908,53)
Wydatki		(4 630 920,99)	(4 387 908,53)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	23.3	(17 200,00)	(15 673,54)
Na aktywa finansowe, w tym		(4 613 720,99)	(4 372 234,99)
<i>w pozostałych jednostkach</i>		(4 613 720,99)	(4 372 234,99)
nabycie aktywów finansowych		(4 613 720,99)	(4 372 234,99)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		<u>(4 630 920,99)</u>	<u>(4 387 908,53)</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		2 289 916,51	4 476 490,70
Wpływy		3 222 631,47	4 936 880,76
Kredyty i pożyczki		496 145,84	709 245,63
Emisja dłużnych papierów wartościowych		2 726 485,63	4 227 635,13
Wydatki		(932 714,96)	(460 390,06)
Nabycie udziałów (akcji) własnych		(18 750,00)	-
Odsetki		(848 401,57)	(351 658,22)
Inne wydatki finansowe		(65 563,39)	(108 731,84)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		<u>2 289 916,51</u>	<u>4 476 490,70</u>
Przepływy pieniężne netto razem		<u>2 258 777,33</u>	<u>(162 356,54)</u>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		2 258 777,33	(162 356,54)
Środki pieniężne na początek okresu		34 125,71	196 482,25
Środki pieniężne na koniec okresu		<u>2 292 903,04</u>	<u>34 125,71</u>

## **GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**

### **30. Identyfikacja osób składających podpis elektroniczny na sprawozdaniu finansowym**

Dariusz Grabowski

Prezes Zarządu

Adam Sadowski

Wiceprezes Zarządu

Justyna Rakowska

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych