

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2.

Rzeczowe aktywa trwale

2.1 Zmiana stanu środków trwałych

Rok 2022

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	488 877,13	0,00	488 877,13
a)	Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	627 414,32	0,00	627 414,32
	– nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

	– inne	0,00	0,00	0,00	627 414,32	0,00	627 414,32
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	1 116 291,45	0,00	1 116 291,45
3.	Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	0,00	228 194,02	0,00	228 194,02
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	160 840,99		160 840,99
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	389 035,01	0,00	389 035,01
5.	Aktualizacja wartości środków trwałych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zwiększenie/zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	727 256,44	0,00	727 256,44
6.	Aktualizacja wartości środków trwałych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	727 256,44	0,00	727 256,44
7.	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	260 683,11	0,00	260 683,11
8.	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rok 2021

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	99 008,13	0,00	99 008,13
a)	Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	389 869,00	0,00	389 869,00
	– nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	389 869,00	0,00	389 869,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	488 877,13	0,00	488 877,13
3.	Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	228 194,02		228 194,02

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	228 194,02	0,00	228 194,02
	Aktualizacja wartości środków trwałych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zwiększenie/zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Aktualizacja wartości środków trwałych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	99 008,13	0,00	99 008,13
8.	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	260 683,11	0,00	260 683,11

2.2 Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł 0,00 (w 2021 roku: 0,00 zł)

2.3

Środki trwałe nieamortyzowane lub nieumarzane.

Pojazdy używane w jednostce na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazane w środkach trwałych. Spółka nie posiada środków trwałych nieamortyzowanych lub nieumarzanych.

Na dzień 31.12.2022 Spółka dokonała aktualizacji wartości wszystkich środków trwałych spisując do zera wartość netto tychże środków – wysokość odpisu 727.256,44 zł.

3. Inwestycje krótkoterminowe

Lp.	Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2022	31.12.2021
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	0,00	36 865 164,00
-	- udziały lub akcje	0,00	0,00
-	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	- udzielone pożyczki	0,00	36 865 164,00
-	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
2.	Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	0,00	10 428 412,69
-	- udziały lub akcje	0,00	0,00
-	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	- udzielone pożyczki	0,00	10 428 412,69
-	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
3.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	66 690,94	498 100,67
-	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	66 145,94	497 755,67
-	- inne środki pieniężne	545,00	345,00
-	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Na dzień 31.12.2022 Spółka dokonała odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek w wysokości 126.062.682,61 zł. Na dzień 31.12.2022 wartość bilansowa udzielonych pożyczek wynosi 0,00 zł.

4. Należności krótkoterminowe

Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek

	31.12.2022	31.12.2021
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	73 759,17	766 253,34
Powyżej 12 miesięcy	-	-
Stan należności brutto	73 759,17	766 253,34
Odpis aktualizujący wartość należności	73 759,17	-
Stan należności netto	0,00	766 253,34

5. Odpisy aktualizujące należności

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1.	Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0,00	1 110 186,37	0,00	1 110 186,37
a.	należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	należności z tytułu dostaw i usług	0,00	591 840,51	0,00	591 840,51
c.	należności pozostałe	0,00	518 345,86	0,00	518 345,86
d.	należności dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	0,00	1 447 093,39	0,00	1 447 093,39
a.	należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	należności z tytułu dostaw i usług	0,00	73 759,17	0,00	73 759,17
c.	należności pozostałe	0,00	2 206 538,6	0,00	2 206 538,6
d.	należności dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Razem	0,00	3 390 484,14	0,00	3 390 484,14

6. Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
Środki pieniężne na rachunku VAT	11 808,01	379 184,30	370 274,57	20 717,74

7. Zobowiązania długoterminowe

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wg okresu spłaty przewidywanym w umowie

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na koniec okresu	Wymagalne do roku (w 2023 r.)	Wymagalne w latach 2024-2025	Wymagalne w latach 2026-2027	Wymagalne powyżej 5 lat (po 2027 r.)
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	24 956 988,19	10,00	24 956 988,19	0,00	0,00
-	kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	pożyczki	19 627 038,77	0,00	19 627 038,77	0,00	0,00
-	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4 295 000,00	0,00	4 295 000,00	0,00	0,00
-	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne	1 034 949,42	10,00	1 034 949,42	0,00	0,00
3.	Zobowiązania długoterminowe ogółem	24 956 988,19	10,00	24 956 988,19	0,00	0,00

8. Czynne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Odpis	Wartość na koniec okresu
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	87 908,00	-	87 908,00	0,00
Usługi reklamowe	100 000,00	-	100 000,00	-
	187 908,00	-	187 908,00	0,00

9. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 104 743 767,65 zł, w tym zobowiązania wobec podmiotów powiązanych 4 714 732,62 zł, pożyczki 70 734 017,99 zł, obligacje 17 172 000,00 zł, inne zobowiązania finansowe 10 259 555,94 zł, publicznoprawne 867 472,76 zł oraz z tytułu dostaw i usług w kwocie 989.373.,49 zł. Zobowiązania krótkoterminowe zostały wykazane na dzień 31.12.2022 roku w kwocie wymagającej zapłaty.

10. Czynne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Odpis	Wartość na koniec okresu
Roboty dodatkowe nie objęte umową GW	186 179,69	1 827 029,14	2 013 208,83	0,00
Provizje od zaciągniętych pożyczek	412 259,89	1 245 558,60	1 657 818,49	0,00
Ubezpieczenia	-	21 883,00	21 883,00	0,00
	598 439,58	3 094 470,74	3 692 910,32	0,00

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

11. Bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Odpis	Wartość na koniec okresu
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	59 500,00	0,00	59 500,00	0,00
Provizje od pożyczek udzielonych	310 101,40	1 072 320,57	1 382 421,97	0,00
	369 601,40	1 072 320,57	1 441 921,97	0,00

12. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

	31.12.2022	31.12.2021
Zaliczki na poczet robót i usług	-	-

13. Rezerwy

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	240 603,00	-	-	240 603,00
Rezerwa na niezafakturowane dostawy	24 939,14	-	24 939,14	-
Rezerwa na koszty badania sprawozdania	59 500,00	-	59 500,00	-
Pozostałe	-	-	-	-
	325 042,14	-	84 439,14	240 603,00

14. Składniki aktywów i pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu

Nie dotyczy.

15. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Lp.	Data umowy	Zastawnik	Spółka	Przedmiot zastawu	Wartość nominalna przedmiotu zastawu	Maksymalna suma zabezpieczenia	Data zobowiązania zastawu	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Postanowienie o wpisie do rejestru
1	02.03.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Dobrepole Sp. z o.o.	100 udziałów	5 000,00 zł	2 000 000,00 zł	01.09.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	
2	03.03.2021	Osoba prawna niepowiązana	PHI Investments Sp. z o.o.	95 udziałów	9 500,00 zł	4 000 000,00 zł		Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	15.04.2021
3	13.05.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Prefa Development Sp. z o.o.	95 udziałów	9 500,00 zł	2 400 000,00 zł	22.02.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	23.08.2021
4	26.05.2021	Osoba prawna niepowiązana	PHI Building Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł	26.05.2021	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	04.08.2021
5	16.08.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Osiedle Między Jeziarami Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	4 714 430,64 zł	16.08.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Osiedle Między Jeziarami Sp. z o.o.	31.01.2022
6	01.09.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Osiedle Komomiki Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	2 400 000,00 zł	01.09.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	01.09.2022
7	03.09.2021	Osoba prawna niepowiązana	Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł	26.05.2021, aneksy: 2.06.2021, 1.09.2021	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	
8	28.10.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Inwestycje Mieszaniowe Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	15 000 000,00 zł	28.10.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	15.11.2021
9	13.12.2021	Osoba prawna niepowiązana	Apartamenty nad Wartą Etap III Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł	26.05.2021, Aneksy: 2 czerwca, 3 września, 13 grudnia 2021	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	
10	22.12.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Osada za Lasem 3 Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	2 250 000,00 zł	5.02.2020r.	Osoba fizyczna niepowiązana	PHI Nieruchomości Sp. z o.o.	06.04.2022
11	31.01.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	50 udziałów	2 500,00 zł	8 000 000,00 zł	31.01.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	25.04.2022
12	31.01.2022	Osoba prawna niepowiązana	Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	45 udziałów	2 350,00 zł	6 000 000,00 zł	31.01.2022	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	12.04.2022
13	02.02.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	2 790 388,35 zł	02.02.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Polski Holding Inwestycyjny S.A.	10.03.2022
14	26.05.2022	Osoba prawna niepowiązana	Osada za Lasem 4 Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	2 400 000,00 zł	26.05.2022	Osoba prawna niepowiązana	Prefa Group S.A.	
15	21.06.2022	Osoba prawna niepowiązana	Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	6 000 000,00 zł		Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	
16	26.08.2022	Osoba prawna niepowiązana	Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o.	1250 udziałów	125 000,00 zł	15 198 850,80 zł	26.08.2022	Osoba prawna niepowiązana	Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o.	
17	28.09.2022	Osoba prawna niepowiązana	Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł		Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	
18	15.11.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Osiedle Plewianka 2 Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	1 147 627,76 zł	15.11.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Prefa Group S.A.	10.02.2023

16. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Lp.	Poręczyciel / Poddający się egzekucji	Pożyczkodawca / Wierzytel	Pożyczkobiorca / Dłużnik	Data umowy pożyczki / powstania stosunku zobowiązaniowego	Kwota udzielonej pożyczki / wierzytelności	Maksymalna suma zabezpieczenia	Data udzielenia zabezpieczenia
1.	Prefa Group S.A.	IBI Holding Trust Sp. z o.o.	Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o.	26.08.2022	€ 1 670 454,55	€ 3 751 314,60	26.08.2022
2.	Prefa Group S.A.	Osoba fizyczna prowadząca DG	Jakub Suchanek	29.09.2021	2 250 000,00 zł	2 375 569,00 zł	12.09.2022
3.	Prefa Group S.A.	Osoba fizyczna prowadząca DG	Jakub Suchanek	29.09.2021	2 250 000,00 zł	2 375 569,00 zł	12.09.2022
4.	Prefa Group S.A.	Franco Sp. z o.o.	Osiedle Plewianka 2 Sp. z o.o.	15.10.2021	1 845 000,00 zł	1 510 000,00 zł	30.12.2022
5.	Prefa Group S.A.	P.W.N. Budownictwo Sp. z o.o.	Prefa Construction Sp. z o.o.	09.12.2021	28 500 348,45 zł	22 100 000,00 zł	06.10.2022

17. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży towarów i usług

Struktura rzeczowa wg rodzajów działalności

	31.12.2022	31.12.2021
Przychody ze sprzedaży usług	690 631,34	7 978 883,21
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	3 709 000,00	-
	4 399 631,34	7 978 883,21

Struktura terytorialna

	31.12.2022	31.12.2021
Przychody ze sprzedaży krajowej	4 399 631,34	7 978 883,21
Przychody ze sprzedaży eksportowej	-	-
	4 399 631,34	7 978 883,21

18. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

	31.12.2022	31.12.2021
A. Zysk brutto	-133 646 054,69	982 498,92
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	5 016,98
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	5 333 955,58	1 266 331,93
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat przyszłych, w tym:	651 718,37	0,00
E. Koszty niestanowiące uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych, w tym:	135 018 639,00	119 901,66
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	78 683,18	702 480,48
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	12 633,42	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

J. Dochód do opodatkowania	-3 243 603,14	533 532,15
K. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-3 243 603,00	533 532,00
L. Podatek dochodowy	0,00	101 371,00

19. Kapitał własny

19. 1 Struktura własności kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 5.000.000 akcji wszystkich emisji. Wartość nominalna każdej akcji wynosi 0,10 zł. Wszystkie akcje nie są uprzywilejowane

Akcjonariusz	Ilość akcji	Wartość nominalna akcji	Udział %
Projbud Deweloper sp. z	3 919 000	391 900,00	78,38%
Jakub Suchanek	1 001 179	100 117,90	20,02%
Pozostali	79 821	7 982,10	1,60%
	5 000 000	500 000,00	100,00%

20. Informacja o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny

Spółka nie dokonała korekt z tytułu błędów w latach ubiegłych.

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

Spółka nie zawierała umów nieuwzględnionych w bilansie mogących ją narazić w przyszłości na znaczące ryzyko i poniesienie strat bądź przysporzyć korzyści.

22. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Spółka nie zawierała transakcji na innych warunkach niż rynkowe.

23. Informacja o wynagrodzeniach wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym osoby wchodzące w skład organów zarządzających nie otrzymywały wynagrodzenia.

24. Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym osoby wchodzące w skład organów zarządzających nie otrzymały pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

25. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Należne wynagrodzenie dla biegłego rewidenta z zawartej umowy na obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy wynosi 150.000,00 zł netto.

26. Zatrudnienie

	31.12.2022	31.12.2021
Pracownicy umysłowi	14	10
Pracownicy na stanowiskach produkcyjnych	-	-
	14	10

27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

27.1. Informacja o pożyczkach udzielonych

Wartość krótkoterminowych pożyczek udzielonych podmiotom powiązаныm wraz z naliczonymi na dzień 31 grudnia 2022 roku odsetkami wynosiła 96.716.288,88 zł. W związku z sytuacją finansową Spółki aktywa te zostały objęte odpisem aktualizującym w wysokości 100% wartości udzielonych pożyczek wraz z należnymi odsetkami.

27.2. Informacja o pożyczkach otrzymanych

Nazwa podmiotu	kapitał na dzień bilansowy 31.12.2022	odsetki 31.12.2022
Osada za Lasem sp. z o.o.	193 678,67	1 863,01
PHI Investments sp. z o.o.	470 940,00	-
PHI Development sp. z o.o.	2 965 884,00	16 723,73
Apartamenty Sołacz sp. z o.o.	7 500,00	-
Osada za Lasem 4 sp. z o.o.	8 643,20	-
SUMA	3 646 645,87	18 586,74

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

28. Propozycja co do pokrycia zysku/straty za rok obrotowy

Zarząd Spółki proponuje pokryć stratę z zysków lat przyszłych.

29. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Prefa Group S.A. jest jednostką dominującą w rozumieniu ustawy o rachunkowości wobec części jednostek, w których posiada udziały lub wobec których wywierała wpływ poprzez powiązania właścicielskie, finansowe lub organizacyjne. Co do zasady jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące dane jednostki dominującej i jednostek zależnych.

Zarząd odstąpił od sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2022 z uwagi na wyjątkowe okoliczności ograniczające możliwość objęcia jednostek powiązanych konsolidacją w sposób rzetelny i wiarygodny. Okoliczności te obejmują w szczególności ograniczenia w sprawowaniu bieżącej kontroli nad częścią jednostek powiązanych, brak dostępu do pełnej i aktualnej dokumentacji księgowej, korporacyjnej i projektowej, wskazywane przez Zarząd zajęcie lub niedostępność części dokumentacji, opóźnienia w prowadzeniu i odtwarzaniu ksiąg rachunkowych oraz brak możliwości uzyskania w terminie danych niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego bez poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów i bez istotnego ryzyka zniekształcenia danych skonsolidowanych.

W ocenie Zarządu, przy istniejących ograniczeniach sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego mogłoby wprowadzać użytkowników w błąd, ponieważ konsolidacja wymagałaby przyjęcia szeregu założeń dotyczących wartości aktywów, zobowiązań, wyniku i transakcji wewnątrzgrupowych, których Spółka nie była w stanie wiarygodnie zweryfikować. Zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o rachunkowości jednostkę zależną można wyłączyć z konsolidacji, jeżeli występują długotrwałe ograniczenia w sprawowaniu kontroli nad jednostką albo informacje niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie mogą zostać uzyskane bez poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów lub bez zbędnej zwłoki. W odniesieniu do jednostek nieistotnych indywidualnie i łącznie zastosowanie może mieć także art. 58 ustawy o rachunkowości. W konsekwencji, jeżeli wszystkie jednostki zależne podlegały wyłączeniu z konsolidacji na podstawie art. 57 lub art. 58 ustawy o rachunkowości, Zarząd przyjął, że spełnione są przesłanki odstąpienia od sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie art. 56 ust. 3 ustawy o rachunkowości. Zarząd będzie kontynuował działania zmierzające do odzyskania dostępu do dokumentacji i kontroli nad informacją finansową jednostek powiązanych. Po ustaniu przyczyn wyłączenia z konsolidacji Zarząd dokona ponownej oceny obowiązku sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Odstąpienie od sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie oznacza, że Spółka rezygnuje z dochodzenia praw wynikających z udziałów, pożyczek i innych roszczeń wobec jednostek powiązanych. W jednostkowym sprawozdaniu finansowym aktywa związane z jednostkami powiązаныmi zostały wycenione zgodnie z zasadą ostrożności, co opisano w nocie dotyczącej odpisów aktualizujących.

30. Istotna niepewność dotycząca kontynuacji działalności.

30.1. Opis czynników powodujących istotną niepewność.

Sprawozdanie finansowe za rok 2022 zostało sporządzone ze znacznym opóźnieniem, w czerwcu 2026 r. Opóźnienie w sporządzaniu i publikacji raportów okresowych, jak również formalne działania rynku NewConnect dotyczące wykluczenia akcji Spółki z obrotu, ograniczają dostęp Spółki do rynku kapitałowego, zwiększają ryzyko reputacyjne i utrudniają pozyskiwanie finansowania.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka wykazuje ujemny kapitał własny w wysokości -129 791 715,90 zł, stratę netto za rok obrotowy w wysokości -133 733 962,69 zł oraz zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w wysokości 129 941 358,84 zł. Stan środków pieniężnych wynosi 66 690,94 zł. Struktura bilansu wskazuje na

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

istotny niedobór kapitału obrotowego i na zależność dalszego funkcjonowania od porozumień z wierzycielami oraz dalszego finansowania zewnętrznego.

Roboczy spis wierzytelności sporządzony na dzień 28 lutego 2025 r. wskazuje na zobowiązania/wierzytelności zgłoszone wobec Spółki w łącznej wysokości ok. 163 081 954,86 zł po przeliczeniu części wyrażonej w EUR. Kwota ta stanowi informację po dniu bilansowym i wskazuje na skalę ryzyka płynnościowego oraz ryzyka roszczeń wierzycieli, wymagającą odrębnego uzgodnienia z księgami rachunkowymi na dzień 31 grudnia 2022 r. i na dzień sporządzenia sprawozdania.

Spółka i grupa kapitałowa funkcjonowały w modelu opartym na finansowaniu przedsięwzięć deweloperskich, pożyczkach, emisji obligacji oraz realizacji usług przez podmioty powiązane. Ograniczenia w dostępie do finansowania bankowego, finansowania deweloperskiego, finansowania prywatnego oraz rachunków powierniczych wpłynęły na możliwość prowadzenia projektów, generowania przychodów oraz refinansowania nakładów poniesionych na projekty.

Spółka ma istotne ekspozycje wobec jednostek powiązanych, obejmujące udziały, pożyczki, odsetki i rozrachunki. Z uwagi na ograniczenia w dostępie do dokumentacji, ograniczenia w sprawowaniu bieżącej kontroli nad częścią jednostek powiązanych, w tym według informacji Zarządu zajęcie lub niedostępność części dokumentacji w związku z czynnościami organów ścigania, a także ze względu na problemy płynnościowe i operacyjne podmiotów z grupy, wiarygodne oszacowanie wartości odzyskiwalnej tych aktywów było obarczone istotną niepewnością.

Kolejnym czynnikiem ryzyka była utrata części zasobów kadrowych i kompetencyjnych oraz konieczność odtworzenia dokumentacji księgowej i korporacyjnej. Ograniczało to możliwość bieżącego monitorowania projektów i spółek zależnych, a także utrudniało sporządzenie sprawozdań finansowych w terminach ustawowych.

30.2. Stan faktyczny i działania podjęte w celu ograniczenia ryzyka

- ograniczenie kosztów bieżącego funkcjonowania Spółki do niezbędnego minimum, z zachowaniem minimalnej zdolności organizacyjnej do prowadzenia spraw korporacyjnych, księgowych, prawnych i wierzycielskich;
- pozyskiwanie finansowania od inwestorów zewnętrznych w kwotach umożliwiających bieżące funkcjonowanie Spółki, w tym pokrywanie niezbędnych kosztów administracyjnych, księgowych, prawnych i sprawozdawczych;
- działania mające na celu odtworzenie i zabezpieczenie dokumentacji księgowej, korporacyjnej i projektowej, w tym dokumentacji elektronicznej oraz zasobów niezbędnych do dalszej obsługi projektów i postępowań;
- podjęcie współpracy z podmiotami odpowiedzialnymi za odtworzenie zaległej dokumentacji księgowej i sporządzenie zaległych sprawozdań finansowych;
- analiza wartości odzyskiwalnej aktywów i ujęcie odpisów aktualizujących zgodnie z zasadą ostrożności, w szczególności w odniesieniu do udziałów, pożyczek, odsetek, rozrachunków z jednostkami powiązanymi oraz aktywów, których możliwość generowania korzyści ekonomicznych nie mogła zostać wiarygodnie potwierdzona;
- działania wobec wierzycieli, w tym próby uporządkowania harmonogramu spłat, redukcji ryzyka egzekucji i uzyskania czasu niezbędnego do wypracowania scenariusza kontynuacji działalności;
- działania zmierzające do odzyskania kontroli nad dokumentacją i informacją finansową jednostek powiązanych, a po ustaniu przesłanek niepewności — do aktualizacji wycen i ewentualnego odwrócenia odpisów aktualizujących;

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

- analiza możliwości realizacji przedsięwzięć deweloperskich we współpracy z podmiotami posiadającymi bieżący dostęp do produktów bankowych i rachunków powierniczych.

30.3. Oszacowanie wpływu ewentualnych korekt przy braku założenia kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, dlatego aktywa i zobowiązania wyceniono według zasad właściwych dla jednostki kontynuującej działalność, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących i rezerw wymaganych zasadą ostrożności. Gdyby założenie kontynuacji działalności nie było zasadne, Spółka byłaby zobowiązana do wyceny aktywów po cenach sprzedaży netto możliwych do uzyskania, nie wyższych od cen nabycia albo kosztów wytworzenia pomniejszonych o dotychczasowe odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także do utworzenia rezerw na przewidywane dodatkowe koszty i straty spowodowane zaniechaniem lub utratą zdolności do kontynuacji działalności.

W sprawozdaniu finansowym za 2022 r. Spółka ujęła już znaczące korekty ostrożnościowe, w szczególności koszty aktualizacji wartości aktywów finansowych w wysokości 127 947 032,61 zł oraz koszty aktualizacji wartości aktywów niefinansowych w wysokości 3 838 221,78 zł. Po tych korektach aktywa ogółem na dzień 31 grudnia 2022 r. wynoszą 149 642,94 zł, a kapitał własny jest ujemny i wynosi -129 791 715,90 zł.

Zarząd nie jest obecnie w stanie wiarygodnie oszacować pełnej kwoty dodatkowych korekt, które byłyby wymagane przy sporządzeniu sprawozdania finansowego bez założenia kontynuacji działalności. Wynika to przede wszystkim z braku wiarygodnych danych o wartości sprzedaży netto części aktywów, niepewności co do skutków prawnych i ekonomicznych roszczeń wierzycieli, możliwych kosztów postępowań, potencjalnych kar umownych, odsetek, kosztów egzekucyjnych oraz ewentualnych zobowiązań warunkowych. Jednak kwota ewentualnych dodatkowych zobowiązań będzie pokryta z kwot uzyskanych z posiadanych przez spółkę aktywów.

Obszar	Zdarzenia występujące w SF 2022	Potencjalny dodatkowy wpływ przy braku kontynuacji
Aktywa finansowe i udziały/pożyczki	Ujęto odpisy finansowe 127 947 032,61 zł; wartości bilansowe aktywów finansowych w bilansie po odpisach — 0,00 zł poza środkami pieniężnymi	Możliwe dodatkowe skutki zależą od odzyskania kontroli, dokumentacji i oszacowania wartości odzyskiwalnej; na dzień sporządzenia SF brak wiarygodnego oszacowania. Ponieważ do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego aktywa nie wygenerowały środków pieniężnych dla Spółki, objęto je 100% odpisem, ewentualna korekta mogłaby tylko podwyższyć wartość aktywów.
Aktywa niefinansowe	ujęto odpisy niefinansowe 3 838 221,78 zł	Ewentualne dalsze korekty zależą od cen sprzedaży netto i kosztów zbycia; w bilansie aktywa trwałe wynoszą 0,00 zł. Ponieważ do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego aktywa nie wygenerowały środków pieniężnych dla Spółki, objęto je 100% odpisem, ewentualna korekta mogłaby tylko podwyższyć wartość aktywów.
Zobowiązania finansowe i handlowe	zobowiązania i rezerwy razem 129 941 358,84 zł	Przy braku kontynuacji możliwe byłoby przyspieszenie wymagalności, dodatkowe odsetki, koszty egzekucyjne i koszty prawne; pełna kwota nie jest wiarygodnie oszacowana. Wpływ ten nie może jednak przewyższać kwoty możliwej do uzyskania z opisanego powyżej majątku Spółki.
Zobowiązania warunkowe, poręczenia, spory	wymagają odrębnego uzgodnienia z dokumentacją prawną i spisem wierzytelności	Potencjalne rezerwy zależą od prawdopodobieństwa wpływu środków i możliwości wiarygodnej wyceny w momencie zatwierdzenia ostatecznego sposobu restrukturyzacji prawnej, finansowej i organizacyjnej.

31. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Po 31.12.2022 roku Spółka Prefa Group S.A. kontynuowała prowadzoną działalność gospodarczą. Poniżej przedstawione zostały znaczące zdarzenia mające wpływ na sytuację majątkową i finansową Spółki:

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

- zawarcie przez Spółkę umowy zamiany udziałów w dniu 26 stycznia 2023 r., na podstawie której Spółka nabyła 33 udziały Apartamenty nad Wartą etap II Sp. z o.o. w zamian za przeniesienie na Nabywcę własności 67 udziałów Apartamenty nad Wartą etap III Sp. z o.o.;

- ustanowienie zabezpieczeń umowy pożyczki z dnia 9 marca 2023 r. w postaci zastawów rejestrowych na:

100 udziałach w Dobropole Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (KRS: 0000841492) do maksymalnej sumy zabezpieczenia w wysokości 1.661.589,04 EUR oraz 100 udziałach w spółce Osiedle Komorniki Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu (KRS:0000915849) do maksymalnej sumy zabezpieczenia w wysokości 1.661.589,04 EUR

- informacja o restrukturyzacji: Zgodnie z art. 210 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne Spółka zawarła z doradcą restrukturyzacyjnym Jackiem Kondratowiczem umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania restrukturyzacyjnego postępowania o zatwierdzenie układu.

W dniu 28 czerwca 2023 r. nadzorca układu zamieścił zgodnie z art. 226a ust. 1 powołanej wyżej ustawy obwieszczenie o ustaleniu dnia układowego na dzień 31 lipca 2023 r. Ogłoszenie zostało opublikowane w Krajowym Rejestrze Zadłużonych sygnatura PO1P/GRz-nu/196/2023 w dniu 28.06.2023 r. pod pozycją 20230628/00449. Postępowanie – z uwagi na brak złożenia przez Spółkę wniosku o zatwierdzenie układu – umorzyło się z mocy prawa;

- w dniu 29 września 2023 roku doszło do przejścia przez zastawnika na własność 95 udziałów w Spółce Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z o.o. stanowiących przedmiot zastawu rejestrowego;

- w dniu 11 października 2023 r. doszło do przejścia przez zastawnika na własność 1250 udziałów w Spółce Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o. stanowiących przedmiot zastawu rejestrowego;

- w dniu 13 listopada 2023 r. Spółka sprzedała 100 udziałów w Spółce Dobropole Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (KRS: 0000841492).

- w dniu 02 czerwca 2023 r. nastąpiło zawieszenie notowań spółki spowodowane brakiem sporządzenia sprawozdań finansowych za rok 2022. Powodem zawieszenia notowań był brak terminowego przekazania raportu rocznego za rok 2022. Termin na jego publikację mijał 31 maja 2023 roku. Decyzję wydano na podstawie § 11 ust. 1 pkt 2) i ust. 1a Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

Otwarcie Postępowania o Zatwierdzenie Układu wraz z ustaleniem dnia układowego 28.06.2023 r. Zarząd Prefa Group S.A. zgodnie z art. 210 ustawy Prawo restrukturyzacyjne zawarł z doradcą restrukturyzacyjnym Jackiem Kondratowiczem umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania restrukturyzacyjnego (postępowania o zatwierdzenie układu).

W dniu 28 czerwca 2023 r. nadzorca układu zamieścił zgodnie z art. 226a ust. 1 powołanej wyżej ustawy obwieszczenie o ustaleniu dnia układowego na dzień 31 lipca 2023.

- w dniu 01 września 2023 r, wskutek przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, spółka Prefa Group SA została wpisana na listę ostrzeżeń publicznych KNF, w związku opinią uKNF, w myśl której spółka opublikowała niewłaściwy typ dokumentu informacyjnego podczas przeprowadzonej emisji akcji serii C. Spółka stoi na stanowisku, iż prawidłowo przeprowadziła Ofertę Serii C, na podstawie dokumentu informacyjnego sporządzonego na podstawie przepisu art. 37a Ustawy o Ofercie, opublikowanego przez Spółkę w dniu 15 lipca 2022 r., przy zakładanym poziomie wpływów brutto Emitenta na poziomie 1.875.000 zł (tj. ok. 400.590 Euro), z uwagi na okoliczność, że Oferta Odwołana nie została przez Spółkę dokonana, a co za tym idzie, nie musiała być przez Emitenta uwzględniona przy obliczaniu limitu ofert publicznych dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy.

Opinia spółki znalazła poparcie prokuratury, wskutek czego postępowanie zostało umorzone oraz odmówiono jego ponownego wszczęcia na wniosek uKNF, co skutkowało uzyskaniem prawomocności umorzenia postępowania.

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

- w dniu 14 lutego 2025 roku Spółka złożyła do właściwego sądu restrukturyzacyjnego wnioski o otwarcie Przyspieszonego Postępowania Układowego na podstawie art. 227 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.

Decyzja o złożeniu wniosku jest podyktowana koniecznością przeprowadzenia działań mających na celu poprawę sytuacji finansowej Spółki oraz umożliwienie kontynuacji działalności operacyjnej w warunkach ograniczonego zadłużenia. Procedura restrukturyzacyjna została rozpoczęta w celu osiągnięcia porozumienia z wierzycielami w zakresie spłaty zobowiązań i zapewnienie dalszego funkcjonowania Spółki.

- w dniu 1 marca 2025 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, XI Wydział Gospodarczy, postanowił otworzyć postępowanie sanacyjne Spółki Prefa Group SA oraz powołać zarządcę, którego funkcję pełnił Łukasz Filip Grenda, numer licencji 152.

Postępowanie zostało wszczęte na wniosek wierzyciela, a jego celem było wypracowanie harmonogramu spłaty zobowiązań, w terminie i wartościach akceptowalnych dla wierzycieli oraz możliwych do zrealizowania przez spółkę.

Postępowanie napotkało na trudności związane z brakiem sporządzonych sprawozdań finansowych od roku 2022 dla większości podmiotów, co wynikało z braku porozumienia z biurem rachunkowym, które prowadziło księgi spółki w roku 2022, w przedmiocie sporządzenia sprawozdań finansowych. Dodatkowo, w prowadzenie spółki Prefa Group SA na listę ostrzeżeń publicznych w 2023 roku, znacząco ograniczyło możliwości działania na poziomie spółek celowych, wskutek czego mimo posiadanych aktywów w postaci nieruchomości, spółki nie generowały przychodu ze sprzedaży lokali, ponieważ nie uzyskały możliwości założenia rachunków powierniczych. Brak możliwości uzyskania przychodu implikował dalsze trudności w odtworzeniu księgowości, wskutek czego Zarządca spółki nie mógł podejmować decyzji w przedmiocie rozporządzania aktywami spółek, nie mając danych finansowych. To z kolei uniemożliwiło spłatę zobowiązań przez spółki celowe na rzecz spółek operacyjnych oraz udzielających finansowania w ramach kapitału dłużnego, a w konsekwencji przyczyniło się do impasu finansowego całej grupy. Wskutek opisanego ciągu przyczynowo – skutkowego, spółka nie posiadała również zasobów finansowych na opłacenie postępowania sanacyjnego, wskutek czego Zarządca złożył wniosek o umorzenie postępowania.

Istotne pozostaje, że spółka zachowała ciągłość administracyjną i formalną na poziomie możliwym do zapewnienia przy znacząco ograniczonych zasobach kadrowych i finansowych.

Powstałe zobowiązania wobec prywatnych wierzycieli spowodowały jednocześnie wszczęcie postępowania prokuratorskiego wobec zarządu, co przyczyniło się do podjęcia dokumentów księgowych i operacyjnych przez organy ścigania. Mimo tego, spółka korzystając z dotychczas zaewidencjonowanych dokumentów ujętych w zapisach księgowych oraz dokumentów w formie elektronicznej, uzyskała możliwość wykonania sprawozdań finansowych na poziomie jednostkowym. Wykonanie sprawozdań finansowych spółek zależnych nie było na tym etapie możliwe, z powodu utraty dokumentów, które zostały podjęte celem przekazania do biegłego w zakresie rachunkowości, w związku z toczącym się postępowaniem.

Postępowanie sanacyjne zostało umorzone prawomocnie w dniu 27.06.2026 roku, zgodnie z wnioskiem złożonym przez Zarządcę i popartym przez Zarząd Spółki.

- Umorzenie postępowania z zawiadomienia uKNF

Postępowanie z zawiadomienia uKNF zostało prawomocnie umorzone przez Prokuraturę w 2025 roku, natomiast w 2026 roku informacja o umorzeniu postępowania została umieszczona na stronie KNF.

Umieszczenie informacji na stronie uKNF w przedmiocie umorzenia postępowania przez prokuraturę, zlikwidowało główną przesłankę uniemożliwiającą funkcjonowania Spółki w środowisku finansowym oraz przywróciło możliwość korzystania z podstawowych narzędzi bankowych

- 11 lutego 2025 roku - Restrukturyzacja grupy Prefa Group S.A. - Zawieszenie działalności spółek celowych w ramach optymalizacji struktury i poprawy płynności finansowej w wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących efektywności funkcjonowania grupy kapitałowej, podjęta została decyzja o zawieszeniu działalności 20 spółek celowych, w tym:

WWF Filtry sp. z o.o.

PHI Development sp. z o.o.

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

PHI Building sp. z o.o. spółka komandytowa

PHI Building sp. z o.o.

PREFA-BUD sp. z o.o. spółka komandytowa

PREFA-STUDIO sp. z o.o.

PREFA-BUD sp. z o.o.

PREFA-STUDIO sp. z o.o.

Polska Grupa Projektowo-Budowlana sp. z o.o.

Prefa Development sp. z o.o.

WADIUM sp. z o.o.

Stacja Luboń sp. z o.o.

Prefa Group Nieruchomości sp. z o.o.

Osada za Lasem sp. z o.o.

Mieszkania w Komornikach sp. z o.o.

Krzywa Góra sp. z o.o.

Nowa Dąbrowa sp. z o.o.

Apartamenty Sołacz sp. z o.o.

DEBT 360 sp. z o.o.

LOAN 360 sp. z o.o.

Park Developer sp. z o.o.

Dobropole sp. z o.o.

Zawieszone spółki nie prowadziły znaczącej działalności operacyjnej i generowały koszty, co negatywnie wpływało na bieżące wyniki finansowe grupy. W wyniku przeprowadzonych analiz Zarząd uznał, że podjęcie takich działań jest najkorzystniejszym rozwiązaniem z punktu widzenia optymalizacji funkcjonowania Prefa Group S.A.

32. Potencjalne ryzyko związane z naruszeniem kowenantów obligacji Prefa Group S.A. seria G

Prefa Group S.A. w ramach współpracy wewnątrz grupy kapitałowej udzieliła pożyczki podmiotom, które mogą być uznane za niepowiązane - PHI Building sp. z o.o. oraz Mikroapartamenty Luboń sp. z o.o., jednakże Emitent pełni w nich kluczową rolę w strukturze oraz zajmuje się realizacją aspektów związanych z bieżącą obsługą operacyjną.

Emitent podtrzymuje plan odkupu udziałów pozostałych wspólników spółki PHI Building sp. z o.o. oraz Mikroapartamenty Luboń sp. z o.o., aby stać się jedynym ich udziałowcem.

33. Realizacja postanowień układowych PHI Building sp. z o.o. oraz Mikroapartamenty Luboń sp. z o.o.

Spółki PHI Building Sp. z o.o. a Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o. nadal znajdują się w procesie realizacji układu, przy czym z uwagi na problemy finansowe Spółek wywołane przede wszystkim trudnościami na rynku nieruchomości w Polsce, w grudniu 2022 roku Spółki złożyły wnioski o otwarcie postępowań o zmianę układu.

Postanowieniem z dnia 19 maja 2023 r. Sąd Restrukturyzacyjny w Poznaniu otworzył postępowanie o zmianę układu wobec Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o., a postanowieniem z dnia 16 czerwca 2023 r. wobec PHI Building Sp. z o.o. Spółka Prefa Group S.A. w dalszym ciągu wspiera i nadzoruje ww. Spółki w prowadzonej przez nie działalności gospodarczej oraz czynnościach zmierzających do wznowienia wykonywania układów zawartych z wierzycielami.

34. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Dane sprawozdania za rok ubiegły są porównywalne z wykazanymi za rok sprawozdawczy

PREFA GROUP S.A.**Dodatkowe informacje i objaśnienia****35. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki:**

Firma	Przedmiot działalności	Udział spółki dominującej w kapitale zakładowym i liczbie głosów	Cena nabycia udziałów	Odpis aktualizujący	wartość bilansowa na 31.12.2022	Ujęcie w skonsolidowanych danych finansowych
Prefa-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Produkcja wyrobów budowlanych z betonu	100,00%	5 000,00	5 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa-Bud Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Poznaniu	Produkcja wyrobów budowlanych z betonu	Spółka zależna od Prefa Group S.A., Prefa-Bud sp. z o.o. posiada 2,00% udziału w zyskach				Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa-Studio Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania	100,00%	5 000,00	5 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa-Studio Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Poznaniu	Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania	Spółka zależna od Prefa Group S.A. Prefa-Studio sp. z o.o. posiada 2,00% udziału w zyskach				Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości. Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym
Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	50,00% na początku okresu 0% na końcu okresu	350 000,00	350 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości. Nastąpiło przejęcie udziałów przez wierzyciela w trakcie okresu objętego niniejszym sprawozdaniem
PHI Building Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	33,00%	1 320 000,00	1 320 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

		Spółka zależna od Prefa Group S.A., PHI Building sp. z o.o. posiada 2,00% udziału w zyskach					
PHI Building Sp. z o.o. Sp.k. siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków						Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Dobropole Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	50,00%	5 000,00	5 000,00	0,00		Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości. Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym
Prefa Development Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	9 500,00	9 500,00	0,00		Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	9 500,00	9 500,00	0,00		Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osada Za Lasem 2 Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00		Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Stacja Luboń Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	9 500,00	9 500,00	0,00		Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa Group Nieruchomości Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	95,00%	9 500,00	9 500,00	0,00		Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
PHI Development Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	9 500,00	9 500,00	0,00		Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
PHI Investments Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	9 500,00	9 500,00	0,00		Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości. Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym
Osada Za Lasem 3 Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00		Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Gościńska Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00		Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Osiedle Między Jeziorami Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osiedle Komorniki Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osiedle Plewianka Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	90,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Apartamenty nad Wartą etap II Sp. z o. o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100,00%	3 300,00	3 300,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Mieszkania w Komornikach Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osada za Lasem Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Apartamenty nad Wartą Etap III Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	33,00%	3 300,00	3 300,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym
Sołacz City Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Apartamenty Sołacz Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osiedle Plewianka II Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Nowa Dąbrowa Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Krzywa Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Osada za Lasem 5 sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osada za Lasem 6 sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
WWF Filtry sp. z o.o. z siedzibą w Kobyłej Górze	Produkcja filtrów m.in. w branży budowlanej	100%	50 000,00	50 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Wolne Tory sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym
Park Developer sp z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100,00%	5 000,00	5 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości

36. Odpisanie udziałów, pożyczek i innych aktywów związanych z jednostkami powiązаныmi

Na 31 grudnia 2022 r. Spółka dokonała oceny przesłanek utraty wartości aktywów finansowych i rozrachunków związanych z jednostkami powiązаныmi, obejmujących w szczególności udziały i akcje, pożyczki, naliczone odsetki oraz pozostałe rozrachunki. Ocena została dokonana z uwzględnieniem zasady ostrożności, dostępnych informacji o sytuacji finansowej i operacyjnej jednostek powiązanych, ograniczeń w sprawowaniu bieżącej kontroli nad częścią tych jednostek oraz ograniczeń w dostępie do pełnej i aktualnej dokumentacji księgowej, korporacyjnej i projektowej, a przede wszystkim braku rzeczywistych przepływów pieniężnych uzyskanych od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.

Istotnymi przesłankami dokonania odpisów były: ograniczenie możliwości finansowania projektów deweloperskich przez jednostki z grupy, ograniczony dostęp do rachunków powierniczych i finansowania bankowego, opóźnienia w realizacji projektów i sprawozdawczości, ograniczenia w bieżącej kontroli nad jednostkami powiązаныmi, w tym według informacji Zarządu zajęcie lub niedostępność części dokumentacji przez policję i prokuraturę, a także brak wiarygodnych danych pozwalających na oszacowanie wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów.

W konsekwencji Spółka ujęła w 2022 r. koszty aktualizacji wartości aktywów finansowych w wysokości 127 947 032,61 zł oraz koszty aktualizacji wartości aktywów niefinansowych w wysokości 3 838 221,78 zł. Po uwzględnieniu tych korekt w bilansie na dzień 31 grudnia 2022 r. nie wykazano wartości bilansowej długoterminowych ani krótkoterminowych aktywów finansowych w jednostkach powiązanych ani w pozostałych jednostkach, z wyjątkiem środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych w wysokości 66.690,94 zł oraz należności krótkoterminowych od pozostałych jednostek w wysokości 82.952,00 zł.

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania wartości odzyskiwalnej tych aktywów na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Dokonanie odpisów nie oznacza zrzeczenia się przez Spółkę roszczeń, praw udziałowych ani praw do dochodzenia spłaty pożyczek i odsetek. Intencją Zarządu jest odzyskanie kontroli nad dokumentacją i informacją finansową jednostek powiązanych, dochodzenie należnych Spółce praw oraz dokonanie ponownej oceny wartości odzyskiwalnej aktywów, gdy tylko będzie możliwe przeprowadzenie wiarygodnej wyceny. W przypadku ustania przyczyn dokonania odpisów

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Spółka rozważy ich odwrócenie w kolejnych okresach sprawozdawczych, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz KSR nr 4.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarząd nie dysponuje wystarczająco wiarygodnymi danymi, które pozwalałyby na oszacowanie kwoty możliwego odzyskania z poszczególnych aktywów. Z tego względu dodatkowo ujawnienie przedstawia łączną kwotę odpisów oraz wartości bilansowe po odpisach, natomiast szczegółowy wykaz roszeń i aktywów objętych dalszym dochodzeniem pozostaje dokumentacją wewnętrzną Spółki i wymaga aktualizacji po odzyskaniu pełnego dostępu do dokumentacji

Grupa aktywów	Wartość brutto / robocza (zł)	Odpis / aktualizacja (zł)	Wartość bilansowa po odpisach (zł)
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	1 884 350,00	1 884 350,00	0,00
Pozostałe udziały/obligacje własne i inne aktywa finansowe	70 000,00	70 000,00	0,00
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym — kapitał wraz z naliczonymi odsetkami	96 716 288,88	96 716 288,88	0,00
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym — kapitał wraz z naliczonymi odsetkami	29 346 393,73	29 346 393,73	0,00
Aktywa niefinansowe	3 838 221,78	3 838 221,78	0,00
Zaktualizowane należności	3 390 484,14	3 390 484,14	0,00

37. Kursy walut przyjętych do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonych w walutach obcych

Waluta	Średni kurs NBP z 31.12.2022
EUR	4,6899
USD	4,4018
CHF	4,7679

38. Objaśnienie różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych

Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

(w złotych)	Rok bieżący	Rok poprzedni
1. Środki pieniężne w banku	60 778,22	305 834,50
Rachunki bieżące	40 060,48	294 026,49
Rachunki VAT	20 717,74	11 808,01
Karty debetowe		
2. Środki pieniężne w kasie	5 912,72	192 266,17

PREFA GROUP S.A.**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

3. Inne środki pieniężne i aktywa pieniężne	0,00	0,00
Środki pieniężne, razem	66 690,94	498 100,67

Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych

A.II.5 Zmiana stanu rezerw:	Rok bieżący	Rok poprzedni
1) bilansowa zmiana stanu rezerw	-24 939,14	258 181,14
2) zmiana stanu rezerw z tyt. korekty błędu / zmiany zasad (polityki) rachunkowości		
3) zmiana stanu rezerw w rachunku przepływów pieniężnych	-24 939,14	258 181,14

A.II.6 Zmiana stanu zapasów:	Rok bieżący	Rok poprzedni
1) bilansowa zmiana stanu zapasów	1 084 368,31	-582 508,20
2) reklasyfikacja do inwestycji w nieruchomości		
3) zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	1 084 368,31	-582 508,20

A.II.7 Zmiana stanu należności:	Rok bieżący	Rok poprzedni
1) bilansowa zmiana stanu należności	325 118,08	2 957 005,92
2) zmiana stanu należności z tyt. zbycia środków trwałych / WNiP		
3) zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	325 118,08	2 957 005,92

A.II.8 Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów:	Rok bieżący	Rok poprzedni
1) bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	13 503 160,36	-21 044 612,18
2) zmiana stanu zobowiązań z tyt. nabyć inwestycyjnych		
3) zmiana stanu zobowiązań z tyt. leasingu		
4) zmiana stanu zobowiązań z tyt. faktoringu		
5) zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	13 503 160,36	-21 044 612,18

A.II.9 Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych:	Rok bieżący	Rok poprzedni
1) bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	698 439,58	-414 339,69
2) zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych z tyt. otrzymanych dotacji / przyjęcia zakończonych prac rozwojowych		
3) zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	698 439,58	-414 339,69

PREFA GROUP S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Pozycja A.II.10 Inne korekty w działalności operacyjnej obejmuje: spisane prowizje od udzielonych pożyczek w wysokości 961.819,77 oraz spisane środki trwałe w wysokości 727.256,44