

1. Rzeczowe aktywa trwałe

1. 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 trwale	Razem
Wartość brutto						
Zwiększenia	-	-	19 200,00	-	-	19 200,00
zakup środków trwałych			19 200,00			19 200,00
B.Z. 31.12.2024	-	-	19 200,00	-	-	19 200,00
Umorzenie						
Zwiększenia	-	-	(1 120,00)	-	-	(1 120,00)
amortyzacja za okres			(1 120,00)			(1 120,00)
B.Z. 31.12.2024	-	-	(1 120,00)	-	-	(1 120,00)
Wartość netto						
B.Z. 31.12.2024	-	-	18 080,00	-	-	18 080,00

1. 2 Grunty użytkowane wieczysto

Spółka nie posiada gruntów użytkowanych wieczysto.

1. 3 Środki trwałe nieamortyzowane

Spółka nie posiada nieamortyzowanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub umów o podobnym charakterze.

1. 4 Środki trwałe na własne potrzeby

Spółka nie wytwarzała środków trwałych na własne potrzeby.

2. Środki trwałe w budowie

		Środki trwałe w budowie
Wartość brutto		
B.O. 01.01.2024		24 920 528,49
Zwiększenia		28 208 616,70
poniesione nakłady inwestycyjne		22 427 026,83
aktywowane różnice kursowe		-67 560,34
aktywowane odsetki od zobowiązań		5 849 150,21
B.Z. 31.12.2024		53 129 145,19
Odpisy aktualizujące		
B.O. 01.01.2024		0,00
B.Z. 31.12.2024		0,00
Wartość netto		
B.O. 01.01.2024		24 920 528,49
B.Z. 31.12.2024		53 129 145,19
		Środki trwałe w budowie
Wartość brutto		
B.O. 01.01.2023		20 426 566,85
Zwiększenia		4 493 961,64
poniesione nakłady inwestycyjne		2 156 788,34
aktywowane różnice kursowe		-29,38
aktywowane odsetki od zobowiązań		2 337 202,68
B.Z. 31.12.2023		24 920 528,49
Odpisy aktualizujące		
B.O. 01.01.2023		0,00
B.Z. 31.12.2023		0,00
Wartość netto		
B.O. 01.01.2023		20 426 566,85
B.Z. 31.12.2023		24 920 528,49

3. Inwestycje długoterminowe

3. 1 Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długo- terminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Wartość brutto					
B.O. 01.01.2024	0,00	0,00	17 838 652,69	0,00	17 838 652,69
Zwiększenia	0,00	0,00	2 001 930,94	0,00	2 001 930,94
odsetki naliczone	0,00	0,00	1 572 086,35	0,00	1 572 086,35
wycena bilansowa pożyczki	0,00	0,00	429 844,59	0,00	429 844,59
Zmniejszenia	0,00	0,00	-19 840 583,63	0,00	-19 840 583,63
spłata pożyczki	0,00	0,00	-17 950 380,51	0,00	-17 950 380,51
spłata odsetek od pożyczki	0,00	0,00	-1 890 203,12	0,00	(1 890 203,12)
B.Z. 31.12.2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Wartość netto

4. Czynne rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2024	31.12.2023
Długoterminowe inne rozliczenia międzyokresowe		
Pośrednictwo tyt. zawarcia umowy z najemcą	1 099 574,83	0,00
	1 099 574,83	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
Usługi prawne	0,00	23 075,54
Ubezpieczenie	195,89	0,00
	195,89	23 075,54

5. Należności krótkoterminowe

5. 1 Specyfikacja należności krótkoterminowych

	Stan na 31.12.2024		
Tytuł	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
Należności od pozostałych jednostek, z tego:	5 545 889,53	0,00	5 545 889,53
z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	246,00	0,00	246,00
- do 12 miesięcy	246,00	0,00	246,00
z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 545 643,53	0,00	5 545 643,53
	5 545 889,53	0,00	5 545 889,53

	Stan na 31.12.2023		
Tytuł	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
Należności od pozostałych jednostek, z tego:	56 829,86	0,00	56 829,86
z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	246,00	0,00	246,00
- do 12 miesięcy	246,00	0,00	246,00
z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	56 583,86	0,00	56 583,86
	56 829,86	0,00	56 829,86

5. 2 Należności z tytułu dostaw i usług brutto według wieku

	Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto
od pozostałych jednostek, z tego:	246,00	0,00	246,00
przeterminowane, w tym:	246,00	0,00	246,00
powyżej 360 dni	246,00	0,00	246,00
	246,00	0,00	246,00

5. 3 Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Na dzień bilansowy nie było odpisów aktualizujących wartość należności.

6. Inwestycje krótkoterminowe

6. 1 Środki pieniężne

	31.12.2024	31.12.2023
Środki pieniężne na rachunkach	9 433 336,11	3 802 038,73
środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	0,00	0,00
	9 433 336,11	3 802 038,73

7. Kapitał własny

7. 1 Struktura własności kapitału zakładowego

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość udziałów	Udział % w kapitałe zakładowym	Udział % w liczbie głosów
Ipopema Benefit 7 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	100,00	5 000,00	100%	100%
	100	5 000,00	100%	100%

Na dzień 31 grudnia 2024 r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 5 000,00 PLN i tworzy go 100 udziałów o wartości nominalnej równej 50,00 PLN każdy.

Na dzień bilansowy udziały spółki są w pełni opłacone. Jedynym udziałowcem spółki jest IPOPEMA Benefit 7 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.

7. 2 Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zarząd Spółki proponuje następujący podział zysku za rok obrotowy:
- pokrycie straty z lat ubiegłych 885 528,32

7. 3 Zmiana kapitałów własnych

Zarówno w roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2024 roku jak i w roku poprzednim Spółka nie tworzyła kapitałów zapasowych, rezerwowych oraz kapitału z aktualizacji wyceny .

8. Zobowiązania długoterminowe

	Jednostki powiązane	Pozostałe jednostki, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	Pozostałe jednostki
powyżej 5 lat	58 884 971,19	-	-
	58 884 971,19	-	-
Razem	58 884 971,19	-	-

Na dzień 31.12.2024 zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych w przedziale powyżej 5 lat to zobowiązania z tytułu wyemitowanych przez Spółkę obligacji.

9. Wykaz zobowiązań bilansowych

Rodzaj kredytu/pożyczki	Nazwa banku/pożyczkodawcy	Kwota umowna	Wartość zobowiązania krótkoterminowego na dzień 31.12.2024	Wartość zobowiązania długoterminowego na dzień 31.12.2024	Warunki oprocentowania i zabezpieczenie spłaty na dzień bilansowy
Emisja obligacji serii C	IPOPEMA EUROBENEFIT 7 FIZAN	540 000 EUR	0,00	2 813 806,39	10% + EURIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego okres odsetkowy
Emisja obligacji serii D	IPOPEMA Benefit 7 FIZAN	44 786 000 PLN	0,00	51 584 514,80	6% + WIBOR 1M z ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego okres odsetkowy
Emisja obligacji serii E	IPOPEMA EUROBENEFIT 7 FIZAN	1 000 000 EUR	0,00	4 486 650,00	10% + EURIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego okres odsetkowy
			-	58 884 971,19	x

W dniu 26.05.2023 Spółka wyemitowała obligacje serii C na kwotę 2 347 920,00 PLN (540 000,00 EUR).
Naliczone odsetki od obligacji serii C na dzień 31.12.2024 wynoszą 118 508,40 EUR (506 386,39 PLN)
Zgodnie z zapisami zawartymi w Warunkach Emisji Obligacji data wykupu obligacji serii C nastąpi 30 listopada 2032 r.
W dniu 21.09.2023 Spółka wyemitowała obligacje serii D na kwotę 44 786 000,00 PLN
Naliczone odsetki od obligacji serii D na dzień 31.12.2024 wynoszą 679 8514,80 PLN.
Zgodnie z zapisami zawartymi w Warunkach Emisji Obligacji data wykupu obligacji serii D nastąpi 30 listopada 2032 r.
W dniu 24.07.2024 Spółka wyemitowała obligacje serii E na kwotę 1 000 000 EUR.
Naliczone odsetki od obligacji serii E na dzień 31.12.2024 wynoszą 49 993 EUR (213 650 PLN).
Zgodnie z zapisami zawartymi w Warunkach Emisji Obligacji data wykupu obligacji serii E nastąpi 30 listopada 2032 r.

Zarząd spółki identyfikuje istotne zmiany kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki na ostatni dzień roku obrotowego. Różnice w stosunku do prognoz wynikają z dodatkowej emisji obligacji objętej przez Fundusz IPOPEMA EUROBENEFIT 7 FIZAN. Celem emisji było uzupełnienie wkładu własnego oszacowanego na podstawie budżetu projektowego, który pozwoli na uruchomienie finansowania bankowego inwestycji polegającej na realizacji projektu magazynowego. Dodatkowo pozostałe zobowiązania z tyt. emisji obligacji odbiegają od prognoz z uwagi na zmiany w kursie walutowym EUR/PLN oraz zmianę zmiennego składnika oprocentowania.

10. Ustanowione przez Spółkę zabezpieczenia na aktywach

Spółka nie ustanowiła żadnych zabezpieczeń na aktywach.

11. Bierne rozliczenia międzyokresowe

11. 1 Rozliczenia krótkoterminowe

	31.12.2024	31.12.2023
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	19 500,00	19 500,00
Rezerwa na poniesione nakłady inwestycyjne		50 000,00
	19 500,00	69 500,00

12. Struktura przychodów ze sprzedaży

12. 1 Struktura rzeczowa

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności), w tym:		
usługi marketingowe	0,00	935,45
wynajem działki pod billboard	3 000,00	0,00
	3 000,00	935,45

12. 2 Struktura terytorialna - rynki geograficzne

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży produktów		
kraj	3 000,00	935,45
	3 000,00	935,45

13.	Pozostałe przychody operacyjne		
		01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
	Pozostałe, w tym:		
	zaokrąglenia	0,79	2,31
	pozostałe	20,32	69,00
	refaktury	0,00	1 928,00
		21,11	1 999,31
14.	Pozostałe koszty operacyjne		
		01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
	Pozostałe, w tym:		
	zaokrąglenia	1,69	2,80
	refaktury	0,00	1 928,00
		1,69	1 930,80
15.	Przychody finansowe		
15. 1	Przychody finansowe z tytułu odsetek		
	Przychody z odsetek w danym roku obrotowym		
		Odsetki naliczone lecz niezrealizowane (według dat wymagalności) od 3 do 12 miesięcy	
	Rodzaj aktywa	Odsetki naliczone i zrealizowane	do 3 miesięcy
	Udzielone pożyczki	1 572 086,35	0,00
		1 572 086,35	0,00
			powyżej 12 miesięcy
			0,00
			0,00
15. 2	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
	Rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych aktywów finansowych		
	inwestycje długoterminowe		
	inne aktywa finansowe	0,00	654,17
		0,00	654,17
	Razem aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	654,17
16.	Koszty finansowe		
16. 1	Inne koszty finansowe		
	Pozostałe, w tym:		
	nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi, w tym:	207 955,51	391 396,80
	dodatnie różnice kursowe zrealizowane z br.	-58 828,27	-9 752,65
	ujemne różnice kursowe zrealizowane z br.	754 609,45	40 773,90
	dodatnie różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	-487 825,67	-86 329,14
	ujemne różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	0,00	446 704,69
		207 955,51	391 396,80
	Razem inne koszty finansowe	207 955,51	391 396,80
17.	Przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie		
	Zarówno w roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2024 roku jak i w roku poprzednim nie wystąpiły przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości lub incydentalne.		
18.	Struktura podatku dochodowego od osób prawnych		
		01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
	Podatek dochodowy bieżący	0,00	10 410,00
		0,00	10 410,00
		01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
	Podatek dochodowy z zysków kapitałowych (19%)	0,00	10 410,00
	Podatek dochodowy bieżący	0,00	10 410,00

19. Regulacje podatkowe w Polsce

W Polsce obowiązują liczne regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych i składek na ubezpieczenia społeczne. Przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, a wynikające z nich niejasności powodują konieczność dokonywania interpretacji prawa. Różnice w opiniach co do interpretacji przepisów zarówno wewnątrz organów podatkowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i podatnikami, mogą powodować powstanie obszarów niepewności i sporów.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom na przykład kontroli celnej czy dewizowej mogą być przedmiotem kontroli odpowiednich władz, które uprawnione są do nakładania kar i sankcji wraz z odsetkami karnymi. W efekcie poziom ryzyka podatkowego w Polsce może być wyższy niż w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat od końca roku kalendarzowego, w którym upłynął termin płatności podatku.

20. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

	31.12.2024	31.12.2023
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe: poniesione w roku	28 208 616,70	4 493 961,64

21. Środki trwałe - wymagane ujawnienia

Spółka nie posiada nieamortyzowanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub umów o podobnym charakterze. Nie jest też stroną zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli, oraz nie wytwarza środków trwałych na własne potrzeby.

22. Informacja o wspólnych przedsięwzięciach, niepodlegających konsolidacji

W bieżącym roku Spółka nie uczestniczyła we wspólnych przedsięwzięciach.

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

Spółka nie wykazała przychodów i kosztów z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych.

24. Zdarzenia po dniu bilansowym nieujęte w sprawozdaniu finansowym

24 lutego 2022 r. Federacja Rosyjska rozpoczęła wojnę z Ukrainą. Zarząd Spółki na chwilę obecną nie odnotowuje istotnych skutków związanych z wpływem konfliktu na jej działalność. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z utrzymującymi się działaniami wojennymi i ocenia potencjalny wpływ na działalność Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, z uwagi na dynamicznie zmieniające się warunki, nie można jednak w sposób jednoznaczny określić wpływu wojny i nakładanych w różnych jurysdykcjach sankcji na działalność, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Spółki.

25. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

Nie zaistniały żadne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w bieżącym sprawozdaniu.

26. Umowy nieuwzględnione w bilansie

Spółka nie zawierała umów, które nie są ujęte w bilansie, a których wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wynik finansowy jednostki byłby znaczący.

27. Wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego	19 500,00	19 500,00
	19 500,00	19 500,00

28. Zatrudnienie

Do dnia bilansowego Spółka nie zatrudniała pracowników.

29. Wynagrodzenia oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących

Spółka wypłacała wynagrodzenia. Nie udzielała pożyczek, kredytów i zaliczek Członkom Zarządu. Spółka nie posiada Rady Nadzorczej.

Organ zarządzający	44 960,00	44 110,00
	44 960,00	44 110,00

30. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Spółka	przychody	koszty	zobowiązania	należności
Ipopema Benefit 7 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	0,00	0,00	54 398 321,19	0,00
Ipopema EUROBENEFIT 7 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	0,00	0,00	4 486 650,00	0,00
IPOPEMA Securities Spółka Akcyjna	0,00	2 154,90	0,00	0,00
Ipopema Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna	0,00	9 756,12	0,00	0,00
LCube 2 sp. z o.o.	85 163,94	0,00	0,00	0,00
Alocasia sp. z o.o.	1 486 922,41	0,00	0,00	0,00
	1 572 086,35	11 911,02	58 884 971,19	0,00

31. Transakcje z jednostkami powiązanymi zawarte na nierynkowych warunkach

Spółka nie zawierała transakcji z jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

32. Jednostki, których Spółka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

Spółka nie jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

33. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Spółka nie jest jednostką dominującą dla żadnej grupy kapitałowej, w związku z tym nie sporządza sprawozdania skonsolidowanego.

Właścicielem Spółki jest IPOPEMA Benefit 7 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, który wykazuje w swoich aktywach udziały posiadanych spółek i wycenia je według wartości godziwej określonej przez niezależny podmiot wyceniający.

34. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe na dzień bilansowy nie wystąpiły.

35. Działalność zaniechana

Spółka nie zaniechała żadnej działalności w roku obrotowym, ani nie planuje zaniechać w kolejnym roku.

36. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym

W bieżącym roku nie dokonywano zmian zasad rachunkowości.

37. Wartość żywności przekazywanej organizacjom pozarządowym

Spółka nie przekazywała żywności organizacjom pozarządowym.

38. Pozostałe informacje

Bilans Spółki wykazuje stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowego oraz połowę kapitału zakładowego. Udziałowcy Spółki nie podjęli jeszcze uchwały o kontynuowaniu przez Spółkę działalności. Zarząd Spółki nie widzi zagrożenia dla kontynuacji działalności mimo poniesionych strat. Spółka zakłada, że jest w fazie rozwoju i w kolejnych latach będzie osiągać zyski. Zdaniem Zarządu oczekiwane zyski pokryją straty.

39. Osoby składające podpis elektroniczny na sprawozdaniu finansowym

Marta Rayss
Prezes Zarządu

Anna Maria Rytka-Bokwa
Członek Zarządu

Alto Accounting Sp. z o.o.
Podmiot odpowiedzialny za prowadzenie ksiąg rachunkowych