



POLSKI KAPITAŁ ŚWIATOWA JAKOŚĆ

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
POLSKI HOLDING HOTELOWY SP. Z O.O.
ZA ROK OBROTOWY 2023

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA ROK OBROTOWY
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2023 ROKU

PRZYGOTOWANIE I ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało podpisane w dniu 27 marca 2024 r.

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120), Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego dającego rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności i sytuacji Spółki zasady rachunkowości.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („zł”), o ile nie wskazano inaczej. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Załączone sprawozdanie finansowe składające się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych oraz informacji dodatkowej, zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości i przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:



WPROWADZENIE	3
BILANS – AKTYWA.....	17
BILANS – PASYWA.....	18
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	20
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	21
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	22
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	23



WPROWADZENIE

I. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. powstała na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A Nr 8917/1998 z dnia 27 października 1998 r. Spółka wpisana jest do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy pod numerem 0000047774. Spółce nadano numer statystyczny REGON 016046030.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. jedynym Wspólnikiem Spółki jest Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Aktywów Państwowych i posiada 19.114.997 udziałów o łącznej wartości 1.911.499.700,00 zł.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39G w Warszawie.

Według umowy Spółki przedmiotem jej działalności są m.in.:

- hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- działalność usługowa związana z wyżywieniem,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- doradztwo związane z zarządzaniem,
- handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane,
- wynajem i dzierżawa,
- catering,
- produkcja artykułów spożywczych.

W strukturze Spółki na dzień 31 grudnia 2023 r. funkcjonowało 12 oddziałów:

- 1) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Courtyard by Marriott Warsaw Airport z siedzibą w Warszawie, ul. Żwirki i Wigury 1j, 00-906 Warszawa;
- 2) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Hampton by Hilton Warsaw Airport z siedzibą w Warszawie, ul. Komitetu Obrony Robotników 39F, 02-148 Warszawa;
- 3) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hampton by Hilton Gdańsk Airport z siedzibą w Gdańsku, ul. Juliusza Słowackiego 220, 80-298 Gdańsk;



- 4) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Renaissance Warsaw Airport Hotel z siedzibą w Warszawie, ul. Żwirki i Wigury 1h, 00-906 Warszawa;
- 5) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Best Western Hotel Jurata z siedzibą w Juracie, ul. Świętopełka 11, 84-141 Jurata;
- 6) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Hotel Moxy Katowice Airport z siedzibą w Pyrzowicach, ul. Wolności 90, 42-625 Ożarówce;
- 7) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Food & Catering Services z siedzibą w Warszawie, ul. Komitetu Obrony Robotników 39G, 02-148 Warszawa;
- 8) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Moxy Poznań Airport z siedzibą w Poznaniu, ul. Bukowska 303, 60-189 Poznań;
- 9) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Holiday Inn Express Rzeszów – Jasionka z siedzibą w Jasionce, Jasionka 952, 36-002 Jasionka;
- 10) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Golden Tulip Gdańsk Residence z siedzibą w Gdańsku, ul. Piastowska 160, 80-358 Gdańsk;
- 11) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Golden Tulip Międzyzdroje Residence z siedzibą w Międzyzdrojach, ul. Gryfa Pomorskiego 79, 72-500 Międzyzdroje;
- 12) Oddział pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w Warszawie Oddział Best Western Plus Hotel Olsztyn Old Town z siedzibą w Olsztynie, ul. Aleja Warszawska 39, 10-081 Olsztyn.

W dniu 1 lutego 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o utworzeniu Oddziału Halo Szczyrk z siedzibą w Szczyrku w związku z połączeniem Spółki ze spółką Gliwicka Agencja Turystyczna S.A., co zostało szerzej opisane w notce 48.

Aktualny skład osobowy Zarządu Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o.:

Gheorghe Marian Cristescu – Prezes Zarządu (od dnia 25 kwietnia 2016 r.),

Daniel Puciato – Członek Zarządu (od dnia 27 września 2022 r.).

Zmiany Zarządu w trakcie roku obrotowego:

Brak.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Rok obrotowy obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.



2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, nie wystąpiły połączenia Spółki z innymi jednostkami.

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

4.1 FORMAT ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości – (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, dalej: „Ustawa o rachunkowości”).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego, który został zmodyfikowany w przypadkach opisanych w poszczególnych punktach wprowadzenia do sprawozdania finansowego.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie porównawczym.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

4.2 ŚRODKI TRWAŁE ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Wartości niematerialne i prawne są wyceniane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe wyceniane są w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszone o odpisy umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty



wartości. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Prawo wieczystego użytkowania gruntu otrzymane nieodpłatnie jest wyceniane według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę pierwszej opłaty nad opłatą roczną zgodnie z wydaną decyzją w chwili jego nadania. Prawo wieczystego użytkowania gruntów podlega amortyzacji bilansowej. Przedmioty o wartości jednostkowej poniżej 500,00 zł zalicza się bezpośrednio do kosztów okresu, którego dotyczą, jako koszty zużycia materiałów (koszty te nie są traktowane jako amortyzacja).

Przyjęte zasady w zakresie amortyzacji:

- Amortyzuje się wszystkie środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne metodą liniową i przy zastosowaniu różnych stawek amortyzacyjnych dla potrzeb prawa bilansowego i podatkowego, w całym okresie umarzania środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.
- Środki trwałe Spółki o wartości początkowej powyżej 500,00 zł, ale poniżej 10.000,00 zł, mogą zostać umorzone jednorazowo lub są umarzane przy zastosowaniu różnych stawek amortyzacyjnych przyporządkowanych do przewidywanego okresu użyteczności.
- W skład poszczególnych środków trwałych Spółka nie zalicza materiałów niskocennych, których trwałość ze względu na ich zastosowanie nie przekracza 1 roku, zaliczane są one jednorazowo w koszty zużycia materiałów.
- Dla prawa bilansowego wprowadza się podział środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych według grup składników majątku z przyporządkowanym przewidywanym okresem użyteczności.
- Dla amortyzacji bilansowej Spółka wykazuje następujące grupy składników majątku:
 - prace budowlano – montażowe (m.in. prace konstrukcyjne, stolarka, aranżacja terenu, ogrodzenie) – okres amortyzacji wynosi od 15 do 50 lat;
 - prace budowlalne – instalacje (m.in. windy, ogrzewanie, instalacje elektryczne, hydrauliczne, pokrycia dachów) – okres amortyzacji wynosi od 7 do 25 lat;
 - drobne wyposażenie (m.in. drobne wyposażenie pokoi, drobne wyposażenie kuchni) – okres amortyzacji wynosi 5 lat;
 - wyposażenie (m.in. wyposażenie pokoi, meble, wyposażenie kuchni, wyposażenie magazynów, lampy ścienne, lampy sufitowe, lampy stojące) – okres amortyzacji wynosi od 5 do 10 lat;
 - wyposażenie techniczne (m.in. sprzęt porządkowy, wyposażenie elektryczne, wyposażenie techniczne, narzędzia, telefony, sprzęt IT, sprzęt komunikacyjny) – okres amortyzacji wynosi od 3 do 10 lat;
 - środki transportu – okres amortyzacji wynosi 5 lat.



- Dla wartości niematerialnych i prawnych Spółka przyjęła 2-5 letni okres ekonomicznej użyteczności.

4.3 TRWAŁA UTRATA WARTOŚCI

Rzeczowe aktywa trwałe, nieruchomości inwestycyjne i wartości niematerialne są poddawane rocznym testom na utratę wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość odzyskiwalną.

W odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych testu na utratę wartości dokonuje się odnosząc go do poszczególnych ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Przyjęto, że ośrodkiem wypracowującym środki pieniężne jest każdy oddział.

W odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na dokonanie lub zmianę wartości odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości. Spółka przyjmuje, że jedną z przesłanek wskazujących na możliwości dokonania lub zmiany odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości danego hotelu jest istotna zmiana wartości EBITDA w porównaniu do okresu poprzedniego. Przy czym Spółka przyjmuje, że nie dokonuje analizy utraty wartości w ciągu 3 pierwszych lat od uruchomienia nowego hotelu lub nabycia hotelu po cenie rynkowej (czas niezbędny na tzw. rozruch hotelu).

Spółka ustala wartość użytkową każdego hotelu dokonując wyceny metodą DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych). Następnie porównywana jest wartość księgowa netto hotelu z wartością wyceny według DCF i ujmowana jest właściwa korekta (ujęcie odpisu w przypadku, gdy wartość hotelu w księgach jest wyższa niż wycena według DCF, rozwiązanie odpisu (jeżeli istnieje taka możliwość) w przypadku, gdy wartość hotelu w księgach jest niższa niż wycena według DCF). W przypadku szczególnych warunków powodujących istotne zniekształcenie wartości z wycen metodą DCF, Spółka ustala wartość odzyskiwalną hotelu poprzez oszacowanie jego wartości godziwej na podstawie posiadanych operatów szacunkowych, aktualnych ofert kupna bądź analizy średnich cen transakcyjnych na danym rynku.

4.4 ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE, ZALICZKI NA ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE I ZALICZKI NA WNIP

Za środki trwałe w budowie, zgodnie z art. 3 ust. 16 Ustawy o rachunkowości, uważa się zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego, czy rozbudowy.



Środki trwałe w budowie obejmują także realizowane inwestycje budowlane, których efektem będą nowo powstałe pomieszczenia hotelowe przynoszące w przyszłości korzyści ekonomiczne.

Środki trwałe w budowie wycenia się w cenie nabycia lub całkowitym koszcie wytworzenia, obejmującym ogół kosztów poniesionych przez Spółkę w okresie budowy, montażu, ulepszenia, przystosowania, w tym również koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania i związane z nimi różnice kursowe.

Proces inwestycyjny mający na celu utworzenie w przyszłości środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej lub, w przypadku środka trwałego, podwyższenie wartości początkowej, rozpoczyna się w momencie pierwszego, powstałego w związku z tym projektem wydatku, a kończy się w momencie oddania do eksploatacji utworzonego środka trwałego, na podstawie zatwierdzonej dokumentacji technicznej w postaci protokołu odbioru.

Środki trwałe w budowie, które nie przyniosły zamierzonego efektu gospodarczego są odpisywane w pozostałe koszty operacyjne. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji.

Zaliczki na wartości niematerialne i prawne obejmują kwotę przedpłat przekazanych krajowym lub zagranicznym dostawcom na poczet zamówionych usług na poczet prac badawczo-rozwojowych lub innych praw docelowo zaliczanych do wartości niematerialnych i prawnych. Zaliczki na środki trwałe w budowie obejmują kwotę przedpłat dotyczących zakupów inwestycyjnych docelowo zaliczanych do środków trwałych.

Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych oraz zaliczki na środki trwałe w budowie wykazuje się w wysokości nominalnej, to jest kwocie przekazanej dostawcom na poczet dokonanych zamówień.

4.5 LEASING

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, jeżeli umowa leasingu spełnia przynajmniej jeden z warunków określonych w art. 3. ust. 4 Ustawy o rachunkowości. Pozostałe rodzaje leasingu są traktowane jako leasing operacyjny lub umowa najmu i dzierżawy.

Aktywa użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego są traktowane jak aktywa Spółki i są wyceniane w niższej z wartości: (a) rynkowej przedmiotu leasingu, ustalonej na moment rozpoczęcia leasingu lub (b) w wartości bieżącej opłat leasingowych, ustalonej za pomocą stopy procentowej leasingu lub stopy procentowej korzystającego. Płatności leasingowe są dzielone na część odsetkową oraz część kapitałową tak, by stopa odsetek od pozostającego zobowiązania była wielkością stałą. Koszty odsetkowe są odnoszone do rachunku zysków i strat jako koszty finansowe. Płatności z tytułu leasingu operacyjnego są odnoszone w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu. Korzyści otrzymane



i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych. Jednakże, gdy brak jest pewności, co do przejścia prawa własności przedmiotu umowy, wówczas środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres użytkowania lub okres trwania leasingu.

4.6 AKTYWA FINANSOWE

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według ceny nabycia, stanowiącej wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej instrumentów finansowych, za wyjątkiem instrumentów wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

PO POCZĄTKOWYM UJĘCIU AKTYWA FINANSOWE SĄ ZALICZANE DO JEDNEJ Z CZTERECH KATEGORII I WYCENIANE W NASTĘPUJĄCY SPOSÓB:

Kategoria	Sposób wyceny
1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
2. Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty.
3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej z odniesieniem skutków wyceny w rachunek zysków i strat.
4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej z odniesieniem skutków wyceny na kapitały własne.

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych.

Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

- 1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia – jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień



wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych;

- 2) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej – jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych;
- 3) w przypadku pozostałych aktywów finansowych – jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

4.7 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Inwestycje długoterminowe, z wyjątkiem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych, ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia albo powstania, według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Na dzień bilansowy długoterminowe aktywa finansowe są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualny odpis z tytułu trwałej utraty wartości.

Na każdy dzień bilansowy dokonuje się przeglądu wartości posiadanych inwestycji. W przypadku, gdy wartość bilansowa inwestycji przekracza wartość przewidywanych korzyści ekonomicznych, obniża się ją do wysokości ceny sprzedaży netto, a w przypadku jej braku do ustalonej w inny sposób wartości godziwej – jeżeli wartość ta jest niższa od ceny nabycia netto.

4.8 ZAPASY

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto, natomiast

- rozchód składnika zapasów następuje kolejno po cenach tych składników zapasów, które jednostka najwcześniej nabyła (metoda FIFO) – dla działalności cateringowej,



- rozchód składnika zapasów – następuje po cenie przeciętnej – dla działalności gastronomicznej w hotelach; po każdej dostawie ustala się cenę średnią, którą można policzyć wg wzoru:

$$\text{(wartość stanu poprzedniego + ostatni przychód materiałów) / ilość odpowiadająca tym wartościom.}$$

Ze względu na żywnościowy charakter i wysoką rotację zapasów w magazynach, Spółka nie dokonuje odpisów aktualizujących ich wartości, z wyjątkiem koniecznej do przeprowadzenia aktualizacji wynikającej ze zniszczenia składników zapasów. W takim przypadku odpisy aktualizujące zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

4.9 NALEŻNOŚCI KRÓTKO- I DŁUGOTERMINOWE

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

4.10 TRANSAKCJE W WALUCIE OBCEJ

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu poprzedzającym transakcję.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.



W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DLA POTRZEB WYCENY PRZYJĘTO
NASTĘPUJĄCE KURSY WYMIANY:

Lp.	Tytuł	31.12.2023	31.12.2022
1	kurs EUR/PLN	4,3480	4,6899
2	kurs USD/ PLN	3,9350	4,4018
3	kurs CHF/ PLN	4,6828	4,7679
4	kurs GBP/ PLN	4,9997	5,2957

4.11 ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe, przechowywane do terminu zapadalności, wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych na dzień bilansowy wyceniane są na polskie złote, przy zastosowaniu średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie i banku oraz lokat bankowych, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

4.12 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Koszty stanowiące różnicę pomiędzy niższą wartością otrzymanych finansowych składników aktywów, a wyższą kwotą zobowiązania zapłaty za nie, odpisywane są w koszty finansowe, w ciągu okresu, na jaki zaciągnięto zobowiązanie.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki przez kontrahentów jednostki, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobami, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana.



Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

4.13 KAPITAŁ PODSTAWOWY

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną udziałów są ujmowane w kapitale zapasowym.

4.14 KAPITAŁ ZAPASOWY I REZERWOWY

Kapitał zapasowy tworzony jest głównie w celu zabezpieczenia utrzymania kapitału podstawowego w niezmienionej wielkości, czyli jest przeznaczony na pokrycie przyszłych strat bilansowych.

Kapitał zapasowy Spółki tworzony jest z:

- agio, tj. nadwyżki wartości wniesionych przez wspólników wkładów pieniężnych i niepieniężnych nad wartością przyjętych za nie udziałów,
- nadwyżki osiągniętej przy sprzedaży poprzednio odkupionych udziałów własnych w stosunku do ceny ich nabycia,
- nadwyżki wartości nominalnej umorzonych udziałów nad niższą ceną ich nabycia,
- zysku netto, nieprzeznaczonego na dywidendy ani obecnie, ani w przyszłości,
- obniżenia kapitału zakładowego.

Jednostka może także tworzyć kapitał rezerwowy w celu np. pokrycia straty bilansowej, umorzenia udziałów bez obniżania kapitału zakładowego, zapewnienia środków na dywidendę w następnych latach, podwyższenie kapitału podstawowego na przełomie roku, zgłoszone lecz jeszcze nie zarejestrowane w KRS.

4.15 REZERWY

Rezerwy tworzy się wówczas, gdy na Spółce ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy związane ze skutkami toczącego się postępowania sądowego tworzy się wówczas, gdy przeciwko jednostce wniesiono pozew, a jest prawdopodobieństwo wyroku niekorzystnego dla jednostki. Podstawą oceny tego prawdopodobieństwa jest przebieg postępowania sądowego oraz opinie prawników. Utworzone rezerwy obciążają pozostałe koszty operacyjne.



Spółka tworzy rezerwy na koszty przyszłych napraw gwarancyjnych/usterki, gdyż jest ona zobowiązana do udzielenia gwarancji na sprzedane apartamenty w wybranych obiektach. Wartość rezerw podlega indywidualnej analizie i może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych obciążają pozostałe koszty operacyjne.

Rezerwy na kary i odszkodowania tworzy się wówczas gdy przeciwko Spółce zgłaszane są roszczenia, a w związku z wypełnieniem tego obowiązku prawdopodobny jest wypływ środków zawierających korzyści ekonomiczne. Zarząd Spółki dokonuje szczegółowych analiz ryzyk i na tej podstawie podejmuje decyzje o ewentualnym ujęciu i wysokości rezerw.

Spółka prowadzi program wypłat z tytułu odpraw emerytalnych. Koszty z tytułu powyższego programu ujmowane są w koszty rachunku zysków i strat w sposób umożliwiający rozłożenie kosztów odpraw emerytalnych na cały okres zatrudnienia pracowników w Spółce. Koszty z tytułu ww. świadczeń są ustalane metodą narosłych świadczeń i ujmowane zgodnie z zasadą istotności.

4.16 ZOBOWIĄZANIA

Na dzień bilansowy zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymagające zapłaty, tzn. łącznie z odsetkami z tytułu zwłoki w zapłacie. Jeżeli Spółka jako nabywca została nimi obciążona przez wierzyciela lub zgodnie z umową (i zasadą memoriału) sama je naliczyła.

Zwiększając wartość nominalną zobowiązania odsetki do zapłacenia przez Spółkę zalicza się do kosztów finansowych.

4.17 KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki (koszty transakcyjne). Odsetki od kredytów i pożyczek naliczane są przy zastosowaniu metody liniowej.

4.18 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE – POZABILANSOWE

Za zobowiązania warunkowe Spółka uznaje potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń.

Zobowiązania warunkowe ujmowane są w ewidencji pozabilansowej.



4.19 KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

4.20 PODATEK ODROZCHONY

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego nie podlegają kompensowaniu w bilansie Spółki.

4.21 UZNAWANIE PRZYCHODÓW

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody są rozpoznawane według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.



4.21.1 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy lub w momencie wykonania usługi.

Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz po uwzględnieniu wszelkich udzielonych rabatów.

4.21.2 ODSETKI

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

4.22 MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych stanowi, że ZFŚS tworzą pracodawcy zatrudniający co najmniej 50 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty. Spółka tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych zgodnie z przepisami i dokonuje okresowych odpisów w minimalnej wymaganej kwocie.

Celem Funduszu jest finansowanie działalności socjalnej. Saldo bilansowe Funduszu to zakumulowane przychody Funduszu pomniejszone o nie podlegające zwrotowi wydatki z Funduszu. Spółka wykazuje w bilansie oddzielnie saldo Funduszu i aktywa Funduszu.



BILANS – AKTYWA TRWAŁE

(w złotych)	Nota	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
A. Aktywa trwałe		1 291 991 391,41	1 159 843 571,76
I. Wartości niematerialne i prawne	5	2 383 820,58	2 549 680,64
1. Inne wartości niematerialne i prawne		1 966 850,57	2 248 205,25
2. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		416 970,01	301 475,39
II. Rzeczowe aktywa trwałe	6	496 305 714,63	517 862 405,32
1. Środki trwałe		494 150 373,29	517 354 647,86
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		58 307 751,55	58 742 247,07
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		351 959 346,76	363 830 338,16
c) urządzenia techniczne i maszyny		45 769 116,07	49 957 432,53
d) środki transportu		122 968,04	90 469,86
e) inne środki trwałe		37 991 190,87	44 734 160,24
2. Środki trwałe w budowie	7	1 486 160,46	66 137,31
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		669 180,88	441 620,15
III. Inwestycje długoterminowe	12	786 532 178,22	624 633 847,33
1. Długoterminowe aktywa finansowe		786 532 178,22	624 633 847,33
a) w jednostkach powiązanych		757 233 170,96	596 762 124,05
- udziały lub akcje		590 769 695,49	545 702 422,80
- udzielone pożyczki		166 463 475,47	51 059 701,25
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		29 299 007,26	27 871 723,28
- udziały lub akcje		14 137 135,50	3 590 163,00
- udzielone pożyczki		15 161 871,76	24 281 560,28
IV. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13	6 769 677,98	14 797 638,47
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 529 921,34	13 571 508,66
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		1 239 756,64	1 226 129,81



BILANS – AKTYWA OBROTOWE

(w złotych)	Nota	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
B. Aktywa obrotowe		837 026 107,20	915 575 145,43
I. Zapasy	14	1 957 305,42	1 608 671,37
1. Materiały		1 957 305,42	1 608 671,37
II. Należności krótkoterminowe	16	15 288 192,81	17 010 396,85
1. Należności od jednostek powiązanych		6 077 346,64	10 206 049,65
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		6 077 346,64	10 206 049,65
- do 12 miesięcy		6 077 346,64	10 206 049,65
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		149 797,62	351 545,67
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		149 797,62	351 545,67
- do 12 miesięcy		149 797,62	351 545,67
3. Należności od pozostałych jednostek		9 061 048,55	6 452 801,53
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		5 767 181,41	5 335 722,96
- do 12 miesięcy		5 767 181,41	5 335 722,96
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		2 969 707,61	866 594,00
c) inne		324 159,53	250 484,57
III. Inwestycje krótkoterminowe		818 686 782,70	896 143 086,23
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		818 686 782,70	896 143 086,23
a) w jednostkach powiązanych	12	0,00	4 183 082,85
- udzielone pożyczki		0,00	4 183 082,85
b) w pozostałych jednostkach	12	9 811 659,20	0,00
- inne papiery wartościowe		9 811 659,20	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17	808 875 123,50	891 960 003,38
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		2 484 738,18	3 978 979,24
- inne środki pieniężne		778 535 363,94	814 981 024,14
- inne aktywa pieniężne		27 855 021,38	73 000 000,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18	1 093 826,27	812 990,98
Aktywa razem		2 129 017 498,61	2 075 418 717,19



BILANS - PASYWA

(w złotych)	Nota	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
A. Kapitał własny		1 982 527 089,26	1 927 458 091,67
I. Kapitał podstawowy	19	1 911 499 700,00	1 711 499 700,00
II. Kapitał zapasowy		11 401 257,67	0,00
III. Pozostałe kapitały rezerwowe		314 350,00	200 314 350,00
IV. Zysk / (strata) z lat ubiegłych		0,00	(26 568 380,49)
V. Zysk / (strata) netto	20	71 628 093,59	50 697 989,16
VI. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		(12 316 312,00)	(8 485 567,00)
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22	146 490 409,35	147 960 625,52
I. Rezerwy na zobowiązania		21 881 505,02	19 882 088,62
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22.1	15 227 806,26	11 675 454,01
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	22.2.1	5 845 087,86	5 753 878,77
- długoterminowa		274 918,00	179 740,00
- krótkoterminowa		5 570 169,86	5 574 138,77
3. Pozostałe rezerwy	22.2.2	808 610,90	2 452 755,84
- krótkoterminowe		808 610,90	2 452 755,84
II. Zobowiązania długoterminowe	23	79 958 245,28	88 100 414,84
1. Wobec jednostek powiązanych		4 750 080,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek		75 208 165,28	88 100 414,84
a) kredyty i pożyczki		75 102 706,98	87 619 824,79
b) inne		105 458,30	480 590,05
III. Zobowiązania krótkoterminowe	24	32 537 856,53	30 143 177,93
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		3 006 135,36	1 652,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		6 135,36	1 652,00
- do 12 miesięcy		6 135,36	1 652,00
b) inne		3 000 000,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		23 005,64	6 400,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		23 005,64	6 400,00
- do 12 miesięcy		23 005,64	6 400,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		29 047 778,35	29 700 387,21
a) kredyty i pożyczki		12 517 117,84	12 517 117,84
b) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		7 498 818,03	6 135 512,66
- do 12 miesięcy		7 498 818,03	6 135 512,66
c) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		3 949 272,55	6 399 810,33
d) z tytułu wynagrodzeń		3 293 973,26	2 939 062,13
e) inne		1 788 596,67	1 708 884,25
4. Fundusze specjalne		460 937,18	434 738,72
IV. Rozliczenia międzyokresowe	25	12 112 802,52	9 834 944,13
1. Inne rozliczenia międzyokresowe		12 112 802,52	9 834 944,13
- krótkoterminowe		12 112 802,52	9 834 944,13
Pasywa razem		2 129 017 498,61	2 075 418 717,19

Bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego.



RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(w złotych)		Nota	rok zakończony 31 grudnia 2023	rok zakończony 31 grudnia 2022
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	30	266 649 213,04	222 501 949,82
	- od jednostek powiązanych		15 218 649,49	13 392 622,27
I.	Przychody netto ze sprzedaży usług		266 139 105,16	222 127 847,56
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		510 107,88	374 102,26
B.	Koszty działalności operacyjnej		233 258 260,18	195 131 827,42
I.	Amortyzacja		29 291 998,40	30 633 461,70
II.	Zużycie materiałów i energii		49 618 113,04	38 332 981,67
III.	Usługi obce		75 793 991,30	60 086 648,19
IV.	Podatki i opłaty		4 801 222,92	5 167 934,89
V.	Wynagrodzenia		58 761 556,83	47 842 854,59
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		12 229 441,35	9 856 244,90
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe		2 588 845,49	3 094 216,44
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		173 090,85	117 485,04
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		33 390 952,86	27 370 122,40
D.	Pozostałe przychody operacyjne	31	2 776 942,42	11 100 156,50
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		1 323 072,04	8 354,88
II.	Inne przychody operacyjne		1 453 870,38	11 091 801,62
E.	Pozostałe koszty operacyjne	32	1 060 955,46	908 861,38
I.	Inne koszty operacyjne		1 060 955,46	908 861,38
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		35 106 939,82	37 561 417,52
G.	Przychody finansowe	33	60 801 327,84	27 809 212,53
I.	Odsetki, w tym:		60 801 327,84	27 809 212,53
	- od jednostek powiązanych		9 464 917,59	3 838 913,55
H.	Koszty finansowe	34	8 136 455,50	7 686 894,37
I.	Odsetki, w tym:		7 896 304,59	7 474 293,49
	- dla jednostek powiązanych		0,00	0,00
II.	Inne		240 150,91	212 600,88
I.	Zysk (strata) brutto (I±J)		87 771 812,16	57 683 735,68
J.	Podatek dochodowy	35	16 143 718,57	6 985 746,52
K.	Zysk (strata) netto (I-J)		71 628 093,59	50 697 989,16
L.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
M.	Zysk (strata) netto (I-J-L)		71 628 093,59	50 697 989,16

Rachunek zysków i strat należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego.



ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(w złotych)		rok zakończony 31 grudnia 2023	rok zakończony 31 grudnia 2022
I.	Kapitał własny na początek okresu (BO)	1 927 458 091,67	1 685 254 469,50
	- korekty błędów	0,00	0,00
I.a.	Kapitał własny na początek okresu (BO) , po korektach	1 935 943 658,67	1 685 254 469,50
1.	Kapitał podstawowy na początek okresu	1 711 499 700,00	955 867 700,00
1.1	Zmiany kapitału podstawowego	200 000 000,00	755 632 000,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	200 000 000,00	755 632 000,00
	- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	200 000 000,00	755 632 000,00
1.2.	Kapitał podstawowy na koniec okresu	1 911 499 700,00	1 711 499 700,00
2.	Kapitał zapasowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1.	Zmiany kapitału zapasowego	11 401 257,67	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	37 969 638,16	0,00
	- podziału zysku	37 969 638,16	0,00
b)	zmniejszenie	26 568 380,49	0,00
	- pokrycie straty	26 568 380,49	0,00
2.2.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	11 401 257,67	0,00
3.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	200 314 350,00	755 955 150,00
3.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	(200 000 000,00)	(555 640 800,00)
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	200 000 000,00
	- podwyższenie kapitału podstawowego - niezarejestrowane na dzień bilansowy	0,00	200 000 000,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	200 000 000,00	755 640 800,00
	- przeniesienie na kapitał podstawowy	200 000 000,00	755 632 000,00
	- wypłata ekwiwalentu uprawnionym pracownikom	0,00	8 800,00
	Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Usług Turystycznych sp. z o.o.		
3.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	314 350,00	200 314 350,00
4.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	15 644 041,67	(26 568 380,49)
4.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	42 212 422,16	0,00
4.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	42 212 422,16	0,00
a)	zmniejszenie (z tytułu)	42 212 422,16	0,00
	- przeniesienie na kapitał zapasowy	37 969 638,16	0,00
	- odpis na Rządowy Fundusz Rozwoju Dróg	4 242 784,00	0,00
4.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
4.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)	26 568 380,49	26 568 380,49
4.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	26 568 380,49	26 568 380,49
a)	zmniejszenie (z tytułu)	26 568 380,49	0,00
	- pokrycie z kapitału zapasowego	26 568 380,49	0,00
4.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	26 568 380,49
4.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	(26 568 380,49)
5.	Wynik netto	59 311 781,59	42 460 523,16
a)	zysk netto	71 628 093,59	50 697 989,16
b)	odpisy z zysku (wielkość ujemna)	(12 316 312,00)	(8 485 567,00)
II.	Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	1 982 527 089,26	1 927 458 091,67
III.	Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	1 976 368 933,26	1 923 215 307,67



RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(w złotych)	rok zakończony 31 grudnia 2023	rok zakończony 31 grudnia 2022
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	71 628 093,59	50 697 989,16
II. Korekty razem	38 370 523,11	27 850 610,01
1. Amortyzacja	29 291 998,40	30 633 461,70
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(8 893,78)	1 526,37
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(1 668 422,14)	3 140 357,29
4. Zysk / (strata) z działalności inwestycyjnej	(1 323 072,04)	(8 354,88)
5. Zmiana stanu rezerw	1 999 416,40	6 196 517,63
6. Zmiana stanu zapasów	(348 634,05)	(373 835,46)
7. Zmiana stanu należności	1 860 330,04	(9 498 876,75)
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 457 183,31)	3 191 178,11
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	10 024 983,59	5 380 797,50
10. Inne korekty	0,00	(10 812 161,50)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	109 998 616,70	78 548 599,17
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	1 854 049,30	25 507 754,40
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 379 478,59	27 254,88
2. Z aktywów finansowych, w tym	474 570,71	25 480 499,52
a) w jednostkach powiązanych	474 570,71	2 480 499,52
b) w pozostałych jednostkach	0,00	23 000 000,00
- odsetki	0,00	144 539,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	22 855 461,00
II. Wydatki	157 926 710,62	404 250 151,26
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	7 140 230,26	4 188 106,75
2. Na aktywa finansowe, w tym	150 786 480,36	400 062 044,51
a) w jednostkach powiązanych	140 974 821,16	400 062 044,51
b) w pozostałych jednostkach	9 811 659,20	0,00
- nabycie aktywów finansowych	9 811 659,20	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(156 072 661,32)	(378 742 396,86)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	0,00	215 391 997,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów oraz dopłat do kapitału	0,00	200 000 000,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	15 391 997,00
II. Wydatki	37 010 835,26	33 581 724,15
1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	16 697 222,00	9 352 161,00
2. Spłaty kredytów i pożyczek	12 517 117,81	17 105 753,31
3. Odsetki	7 796 495,45	7 123 809,84
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(37 010 835,26)	181 810 272,85
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	(83 084 879,88)	(118 383 524,84)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	(83 084 879,88)	(118 383 524,84)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tyt. różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	891 960 003,38	1 010 343 528,22
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	808 875 123,50	891 960 003,38
- środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	807 028 958,57	888 311 033,61



DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego.

2. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W 2023 r. w Spółce nie wystąpiły zmiany zasad polityki rachunkowości.

3. KOREKTA BŁĘDU

W 2023 r. Spółka nie dokonywała korekty błędu wynikającego z lat ubiegłych.

4. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY

Dane porównawcze za 2022 rok zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu wynikają z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok poprzedni.



5. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH
OD 01.01.2023 R. DO 31.12.2023 R.

Lp.	Tytuł	Koncesje, patenty i licencje		Inne	Zaliczki	Razem
		razem	w tym oprogramowanie			
Wartość brutto						
1	Bilans otwarcia	9 222 166,35	9 222 166,35	84 100,84	301 475,39	9 607 742,58
2	Zwiększenia	479 434,78	479 434,78	0,00	593 997,80	1 073 432,58
a	zakup	931,60	931,60	0,00	593 997,80	594 929,40
b	przemieszczenie wewnętrzne	478 503,18	478 503,18	0,00	0,00	478 503,18
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	478 503,18	478 503,18
a	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	478 503,18	478 503,18
4	Bilans zamknięcia	9 701 601,13	9 701 601,13	84 100,84	416 970,01	10 202 671,98
Umorzenie						
5	Bilans otwarcia	6 973 961,10	6 973 961,10	84 100,84	0,00	7 058 061,94
6	Zwiększenia	760 789,46	760 789,46	0,00	0,00	760 789,46
a	amortyzacja za okres	760 789,46	760 789,46	0,00	0,00	760 789,46
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Bilans zamknięcia	7 734 750,56	7 734 750,56	84 100,84	0,00	7 818 851,40
Odpisy aktualizujące						
9	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Wartość netto na początek okresu	2 248 205,25	2 248 205,25	0,00	301 475,39	2 549 680,64
12	Wartość netto na koniec okresu	1 966 850,57	1 966 850,57	0,00	416 970,01	2 383 820,58



ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH
OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	Koncesje, patenty i licencje		Inne	Zaliczki	Razem
		razem	w tym oprogramowanie			
Wartość brutto						
1	Bilans otwarcia	8 894 060,98	8 894 060,98	84 100,84	139 135,39	9 117 297,21
2	Zwiększenia	328 105,37	328 105,37	0,00	490 445,37	818 550,74
a	zakup	0,00	0,00	0,00	490 445,37	490 445,37
b	przemieszczenie wewnętrzne	328 105,37	328 105,37	0,00	0,00	328 105,37
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	328 105,37	328 105,37
a	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	328 105,37	328 105,37
4	Bilans zamknięcia	9 222 166,35	9 222 166,35	84 100,84	301 475,39	9 607 742,58
Umorzenie						
5	Bilans otwarcia	6 137 676,94	6 137 676,94	84 100,84	0,00	6 221 777,78
6	Zwiększenia	836 284,16	836 284,16	0,00	0,00	836 284,16
a	amortyzacja za okres	836 284,16	836 284,16	0,00	0,00	836 284,16
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Bilans zamknięcia	6 973 961,10	6 973 961,10	84 100,84	0,00	7 058 061,94
Odpisy aktualizujące						
9	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Wartość netto na początek okresu	2 756 384,04	2 756 384,04	0,00	139 135,39	2 895 519,43
12	Wartość netto na koniec okresu	2 248 205,25	2 248 205,25	0,00	301 475,39	2 549 680,64



6. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH

OD 01.01.2023 R. DO 31.12.2023 R.

Lp.	Tytuł	Grunt (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	64 204 370,85	476 143 132,94	88 737 041,05	660 357,68	97 731 206,41	727 476 108,93
2	Zwiększenia	0,00	1 043 496,51	1 992 958,33	95 254,91	2 251 631,17	5 383 340,92
a	przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0,00	1 043 496,51	1 992 958,33	95 254,91	2 251 631,17	5 383 340,92
3	Zmniejszenia	30 148,08	0,00	90 443,67	25 853,34	21 713,90	168 158,99
a	sprzedaż	30 148,08	0,00	77 633,67	0,00	21 713,90	129 495,65
b	likwidacja	0,00	0,00	12 810,00	25 853,34	0,00	38 663,34
4	Bilans zamknięcia	64 174 222,77	477 186 629,45	90 639 555,71	729 759,25	99 961 123,68	732 691 290,86
Skumulowana amortyzacja (umorzenie)							
1	Bilans otwarcia	5 462 123,78	112 312 794,78	38 779 608,52	569 887,82	52 997 046,17	210 121 461,07
2	Zwiększenia	404 347,44	12 914 487,91	6 156 451,64	62 756,73	8 993 165,22	28 531 208,94
a	amortyzacja za okres	404 347,44	12 914 487,91	6 156 451,64	62 756,73	8 993 165,22	28 531 208,94
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	65 620,52	25 853,34	20 278,58	111 752,44
a	sprzedaż	0,00	0,00	60 166,52	0,00	20 278,58	80 445,10
b	likwidacja	0,00	0,00	5 454,00	25 853,34	0,00	31 307,34
4	Bilans zamknięcia	5 866 471,22	125 227 282,69	44 870 439,64	606 791,21	61 969 932,81	238 540 917,57
Odpisy aktualizujące							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto							
7	Wartość netto na początek okresu	58 742 247,07	363 830 338,16	49 957 432,53	90 469,86	44 734 160,24	517 354 647,86
8	Wartość netto na koniec okresu	58 307 751,55	351 959 346,76	45 769 116,07	122 968,04	37 991 190,87	494 150 373,29



ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH
OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	Grunt (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	64 204 370,85	477 725 089,79	85 400 754,05	637 453,19	96 132 865,18	724 100 533,06
2	Zwiększenia	0,00	68 983,35	3 407 311,45	22 904,49	2 306 307,41	5 805 506,70
a	przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0,00	68 983,35	1 756 371,25	22 904,49	2 306 307,41	4 154 566,50
b	przemieszczenie wewnętrzne (BO)	0,00	0,00	1 650 940,20	0,00	0,00	1 650 940,20
3	Zmniejszenia	0,00	1 650 940,20	71 024,45	0,00	707 966,18	2 429 930,83
a	likwidacja	0,00	0,00	71 024,45	0,00	707 966,18	778 990,63
b	przemieszczenie wewnętrzne (BO)	0,00	1 650 940,20	0,00	0,00	0,00	1 650 940,20
4	Bilans zamknięcia	64 204 370,85	476 143 132,94	88 737 041,05	660 357,68	97 731 206,41	727 476 108,93
Skumulowana amortyzacja (umorzenie)							
1	Bilans otwarcia	5 057 776,34	99 783 903,07	32 078 843,21	507 859,17	43 674 892,37	181 103 274,16
2	Zwiększenia	404 347,44	12 944 040,30	6 771 789,76	62 028,65	10 030 119,98	30 212 326,13
a	amortyzacja za okres	404 347,44	12 944 040,30	6 356 641,17	62 028,65	10 030 119,98	29 797 177,54
b	przemieszczenia wewnętrzne (BO)	0,00	0,00	415 148,59	0,00	0,00	415 148,59
3	Zmniejszenia	0,00	415 148,59	71 024,45	0,00	707 966,18	1 194 139,22
a	likwidacja	0,00	0,00	71 024,45	0,00	707 966,18	778 990,63
b	przemieszczenia wewnętrzne (BO)	0,00	415 148,59	0,00	0,00	0,00	415 148,59
4	Bilans zamknięcia	5 462 123,78	112 312 794,78	38 779 608,52	569 887,82	52 997 046,17	210 121 461,07
Odpisy aktualizujące							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto							
7	Wartość netto na początek okresu	59 146 594,51	377 941 186,72	53 321 910,84	129 594,02	52 457 972,81	542 997 258,90
8	Wartość netto na koniec okresu	58 742 247,07	363 830 338,16	49 957 432,53	90 469,86	44 734 160,24	517 354 647,86



WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
1	Działka nr ewid. 16/2 Hotel Courtyard	9 436 765,22	9 579 746,54
2	Działka nr ewid. 16/4 Hotel Renaissance	4 565 247,04	4 634 504,92
3	Działka Hotel Jurata	451 573,91	458 468,15
4	Działka Obiekt GT Międzyzdroje	10 857 790,53	11 020 251,21
5	Działka Hotel Olsztyn	1 551 375,84	1 604 277,24
Razem		26 862 752,54	27 297 248,06

7. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

W 2023 i 2022 roku główne nakłady inwestycyjne dotyczyły modernizacji pokoi hotelowych, części wspólnych oraz bieżące zakupy urządzeń do hoteli i obiektów.

ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31.12.2023	rok zakończony 31.12.2022
1	Bilans otwarcia	66 137,31	189 343,68
2	Zwiększenia	6 803 364,07	4 050 260,13
a	poniesione nakłady inwestycyjne/nabycie	6 794 470,29	4 051 786,50
b	aktywowane różnice kursowe od zobowiązań inwestycyjnych	8 893,78	(1 526,37)
3	Zmniejszenia	5 383 340,92	4 173 466,50
a	przekazanie na środki trwałe	5 383 340,92	4 154 566,50
b	sprzedaż środków trwałych w budowie	0,00	18 900,00
4	Bilans zamknięcia	1 486 160,46	66 137,31

KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE

	31.12.2023	31.12.2022
Łączna wartość nakładów na środki trwałe w budowie, w tym:	6 803 364,07	4 050 260,13
- odsetki skapitalizowane	0,00	0,00
- różnice kursowe skapitalizowane	8 893,78	(1 526,37)

8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ŚRODKÓW TRWAŁYCH I ZALICZEK NA ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

W 2023 r. i 2022 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych i zaliczek na środki trwałe w budowie.



9. PONIESIONE W OSTATNIM ROKU I PLANOWANE NA NASTĘPNY ROK NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

Lp.	Tytuł	poniesione w poprzednim okresie	poniesione w bieżącym okresie	planowane do poniesienia
1	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	4 542 231,87	7 389 399,69	28 484 811,00
a	w tym na ochronę środowiska	0,00	57 494,50	1 049 015,00

10. INFORMACJE O KOSZTACH ZWIĄZANYCH Z PRACAMI BADAWCZYMI I PRACAMI ROZWOJOWYMI, KTÓRE NIE ZOSTAŁY ZAKWALIFIKOWANE ZGODNIE Z ART. 33 UST. 2 DO WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH

Spółka nie ponosiła kosztów związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi w 2023 r. i w 2022 r.

II. WARTOŚĆ NIEAMORTYZOWANYCH LUB NIEUMARZANYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu:

Lp.	Tytuł	31.12.2023		31.12.2022	
		leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
1	Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Środki transportu	0,00	2 881 496,22	0,00	2 529 288,50
	Razem	0,00	2 881 496,22	0,00	2 529 288,50

Powyższe wartości dotyczą wartości początkowych netto podanych w umowach najmu, dzierżawy i podobnych na dzień zawarcia umowy. Spółka nie dokonywała rekalkulacji powyższych wartości na dzień bilansowy.



12. DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

ZMIANA STANU INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH

OD 01.01.2023 R. DO 31.12.2023 R.

Lp.	Tytuł	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem inwestycje długoterminowe
1	Bilans otwarcia	624 633 847,33	624 633 847,33
2	Zwiększenia	210 237 066,79	210 237 066,79
a	zakup / udzielenie pożyczki	196 589 066,35	196 589 066,35
b	przekwalifikowanie	4 183 082,85	4 183 082,85
c	naliczone odsetki	9 464 917,59	9 464 917,59
3	Zmniejszenia	48 338 735,90	48 338 735,90
a	spłata części pożyczki	43 950 511,16	43 950 511,16
b	spłata odsetek	4 388 224,74	4 388 224,74
4	Bilans zamknięcia	786 532 178,22	786 532 178,22

ZMIANA STANU INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH

OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem inwestycje długoterminowe
1	Bilans otwarcia	221 790 483,95	221 790 483,95
2	Zwiększenia	403 115 362,90	403 115 362,90
a	zakup / udzielenie pożyczki	397 115 583,05	397 115 583,05
b	przekwalifikowanie	2 251 028,90	2 251 028,90
c	naliczone odsetki	3 748 750,95	3 748 750,95
3	Zmniejszenia	271 999,52	271 999,52
a	spłata części pożyczki	251 198,75	251 198,75
b	spłata odsetek	20 800,77	20 800,77
4	Bilans zamknięcia	624 633 847,33	624 633 847,33



ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH
OD 01.01.2023 R. DO 31.12.2023 R.

Lp.	Tytuł	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Razem
1	Bilans otwarcia	549 292 585,80	75 341 261,53	624 633 847,33
2	Zwiększenia	55 614 245,19	154 622 821,60	210 237 066,79
a	zakup / udzielenie pożyczki	55 614 245,19	140 974 821,16	196 589 066,35
b	przekwalifikowanie	0,00	4 183 082,85	4 183 082,85
c	naliczone odsetki	0,00	9 464 917,59	9 464 917,59
3	Zmniejszenia	0,00	48 338 735,90	48 338 735,90
a	spłata części pożyczki	0,00	43 950 511,16	43 950 511,16
b	spłata odsetek	0,00	4 388 224,74	4 388 224,74
4	Bilans zamknięcia	604 906 830,99	181 625 347,23	786 532 178,22

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH
OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Razem
1	Bilans otwarcia	196 449 566,33	25 340 917,62	221 790 483,95
2	Zwiększenia	352 843 019,47	50 272 343,43	403 115 362,90
a	zakup / udzielenie pożyczki	352 843 019,47	44 272 563,58	397 115 583,05
b	przekwalifikowanie	0,00	2 251 028,90	2 251 028,90
c	naliczone odsetki	0,00	3 748 750,95	3 748 750,95
3	Zmniejszenia	0,00	271 999,52	271 999,52
a	spłata części pożyczki	0,00	251 198,75	251 198,75
b	spłata odsetek	0,00	20 800,77	20 800,77
4	Bilans zamknięcia	549 292 585,80	75 341 261,53	624 633 847,33



UDZIAŁY I AKCJE

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2023 R.

Lp.	Nazwa i siedziba jednostki	Wartość wg cen nabycia udziałów/akcji	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% zaangażowania w kapitale jednostki	Wartość kapitału własnego	Zysk/(strata) netto Spółki za ostatni rok obrotowy
1	PHH Hotele sp. z o.o.	181 963 294,01	181 963 294,01	100%	154 812 316,93	(5 940 540,85)
2	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	29 877 107,71	29 877 107,71	100%	20 832 106,24	(2 323 142,08)
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	12 547 944,66	12 547 944,66	100%	4 870 943,96	(3 940 381,38)
4	Holtur sp. z o.o.	5 775 249,64	5 775 249,64	100%	6 758 778,55	1 916 971,74
5	Geovita S.A.*	57 304 770,00	57 304 770,00	100%	39 546 587,40**	(9 907 059,07)**
6	Elbest sp. z o.o.	89 318 957,47	89 318 957,47	100%	62 359 294,63	(4 069 259,64)
7	Interferie S.A.*	127 204 782,00	127 204 782,00	100%	123 810 782,48	2 608 637,29
8	Interferie Medical SPA sp. z o.o.*	86 767 590,00	86 767 590,00	75% bezpośrednio 25% pośrednio	75 010 887,88	3 614 977,78

*spółki sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z MSR/MSSF

** dane niezaudytowane na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego

W dniu 5 września 2023 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Gliwicka Agencja Turystyczna S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 25.084.712,10 zł do kwoty 25.092.000,00 zł w drodze emisji 7.145 akcji o wartości nominalnej 1,02 zł każda. Akcje zostały zaoferowane w drodze subskrypcji zamkniętej jedynej akcjonariuszowi spółki – PHH. Akcje te zostały pokryte w całości wkładem w kwocie 8.652.674,64 zł. Wniesienie wkładu miało formę konwersji wierzytelności przysługujących PHH wobec spółki z tytułu umowy pożyczki zawartej w dniu 10 czerwca 2021 r. W dniu 5 września 2023 roku PHH i GAT podpisały umowę potrącenia wzajemnych wierzytelności.

W dniu 7 listopada 2023 roku została podpisana umowa sprzedaży udziałów spółki Interferie Medical SPA sp. z o.o. pomiędzy PHH jako kupującym a Interferie S.A. jako sprzedającym. Przedmiotem transakcji było 4.680 udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 4.680.000,00 zł za łączną cenę w kwocie 7.750.080,00 zł. Nabycie tych udziałów przez PHH spowodowało, że Spółka posiada 75% bezpośredni udział w spółce Interferie Medical SPA.



W dniu 1 grudnia 2023 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki PHH Hotele sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 132.155.842,00 zł do kwoty 132.176.200,00 zł w drodze utworzenia 54 udziałów o wartości nominalnej 377,00 zł każdy z przeznaczeniem do objęcia przez dotychczasowego jedynego wspólnika w zamian za wkład w kwocie 28.664.526,72 zł. Wniesienie wkładu miało formę konwersji wierzytelności przysługujących PHH wobec spółki z tytułu umowy pożyczki zawartej w dniu 22 lipca 2020 r. W dniu 1 grudnia 2023 roku PHH i PHH Hotele podpisały umowę potrącenia wzajemnych wierzytelności.

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2023 R.

Lp.	Nazwa i siedziba jednostki	Wartość wg cen nabycia udziałów/akcji	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% zaangażowania w kapitale jednostki	Wartość kapitału własnego	Zysk/strata netto Spółki za ostatni rok obrotowy
1	PHN Property Management sp. z o.o. (dawniej: PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna)	14 137 135,50	14 137 135,50	25%	6 567 330,46	(13 250 216,71)

* dane niezaudytowane na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego

W dniu 23 marca 2023 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna (PHN PM) podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 120.000,00 zł do kwoty 142.000,00 zł, w drodze emisji 440 nowych akcji w następujący sposób:

- emisja 20 nowych, zwykłych, nieuprzywilejowanych akcji imiennych serii D – spółka złoży każdemu z akcjonariuszy, tj. PHN S.A. i PHH sp. z o.o., ofertę objęcia po 10 akcji, o wartości nominalnej 50,00 zł każda za cenę emisyjną 29.697,25 zł za każdą akcję, to jest za łączną cenę emisyjną 296.972,50 zł,
- emisja 20 nowych, zwykłych, nieuprzywilejowanych akcji imiennych serii E – emisja zostanie dokonana w trybie subskrypcji prywatnej, z wyłączeniem prawa poboru, w ten sposób, że spółka złoży PHN S.A. ofertę objęcia 20 akcji o wartości nominalnej 50,00 zł każda za cenę emisyjną 50,00 zł za każdą akcję, to jest za łączną cenę emisyjną 1.000,00 zł. Wyłączenie prawa poboru nastąpiło z uwagi na potrzebę utrzymania struktury akcjonariatu spółki ustalonej



w umowie inwestycyjnej zawartej przez akcjonariuszy w dniu 22 grudnia 2020 r., zgodnie z którą udział w kapitale zakładowym spółki: PHN S.A. wynosi 75%, PHH sp. z o.o. wynosi 25%,

- emisja 400 nowych, zwykłych, nieuprzywilejowanych akcji imiennych serii F – spółka złoży PHN S.A. ofertę objęcia 300 akcji, o wartości nominalnej 50,00 zł każda za cenę emisyjną 72.500,00 zł za każdą akcję, to jest za łączną cenę emisyjną 21.750.000,00 zł oraz spółka złoży PHH sp. z o.o. ofertę objęcia 100 akcji, o wartości nominalnej 50,00 zł każda za cenę emisyjną 72.500,00 zł za każdą akcję, to jest za łączną cenę emisyjną 7.250.000,00 zł.
- Akcje serii D, E i F zostaną pokryte w całości wkładami pieniężnymi.

W dniu 23 marca 2023 r. Spółka zawarła umowę potrącenia z PHN PM na mocy której strony dokonały wzajemnego potrącenia wierzytelności w kwocie 7.546.972,50 zł wynikających z:

- wierzytelność PHN PM wobec PHH sp. z o.o. o pokrycie wkładu pieniężnego za akcje obejmowane przez Spółkę w podwyższonym kapitale zakładowym PHN PM,
- wierzytelność PHH sp. z o.o. wobec PHN PM o zwrot części kwoty zadłużenia na podstawie umowy pożyczki.

W dniu 29 grudnia 2023 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie PHN Property Management sp. z o.o. (dawniej PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna) (PHN PM) podjęło uchwałę w sprawie utworzenia funduszu (kapitału) rezerwowego, użycia kapitału i wniesieniu przez wspólników PHN PM dopłat zwrotnych w łącznej wysokości 12.000.000,00 zł, proporcjonalnie do posiadanych przez wspólników udziałów, tj.:

- Polski Holding Nieruchomości S.A. wniesie dopłatę w kwocie 9.000.000,00 zł,
- PHH sp. z o.o. wniesie dopłatę w kwocie 3.000.000,00 zł,

W dniu 29 grudnia 2023 r. Spółka i PHN PM podpisały umowę potrącenia wzajemnych wierzytelności, tj. wierzytelność Spółki wobec PHN PM o zwrot części kwoty pożyczki wraz z odsetkami oraz wierzytelność PHN PM wobec Spółki do dokonanie dopłat wspólnika.



UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2022 R.

Lp.	Nazwa i siedziba jednostki	Wartość wg cen nabycia udziałów/akcji	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% zaangażowania w kapitale jednostki	Wartość kapitału własnego	Zysk/(strata) netto Spółki za ostatni rok obrotowy
1	PHH Hotele sp. z o.o.	153 298 767,77	153 298 767,77	100%	132 088 331,54	11 020 910,41
2	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	21 224 441,26	21 224 441,26	100%	14 502 581,87	(6 722 820,53)
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	12 547 944,66	12 547 944,66	100%	8 811 325,34	3 422 487,89
4	Holtur sp. z o.o.	5 775 249,64	5 775 249,64	100%	4 841 806,81**	(465 195,59)
5	Geovita S.A.*	57 304 770,00	57 304 770,00	100%	50 917 141,38**	(4 059 886,05)***
6	Elbest sp. z o.o.	89 318 957,47	89 318 957,47	100%	66 428 554,27	(3 156 661,12)***
7	Interferie S.A.*	127 204 782,00	127 204 782,00	100%	121 947 460,97	1 322 124,43***
8	Interferie Medical SPA sp. z o.o.*	79 017 510,00	79 017 510,00	67,37% bezpośrednio 32,63% pośrednio	71 429 776,86	3 615 915,28***

*spółki sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z MSR/MSSF

** dane niezaudytowane na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego

*** spółki zależne od 1 marca 2022 roku, w tabeli powyżej podano wynik netto spółek za pełen 2022 rok

W dniu 17 listopada 2021 r. Spółka zawarła umowy warunkowe na zakup pakietu kontrolnego akcji Interferie S.A. oraz udziałów Interferie Medical SPA sp. z o.o. Obie spółki należały do Grupy Kapitałowej KGHM. W dniu 3 stycznia 2022 r. Spółka ogłosiła wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Interferie S.A. z siedzibą w Legnicy. Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Interferie S.A. zostało ogłoszone zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2022 roku poz. 2554) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej 1 z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie wzorów wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej, szczegółowego sposobu ich ogłaszania oraz warunków nabywania akcji w wezwaniach (Dz.U. z 2020 r. poz. 2114) („Rozporządzenie”). Cena akcji określona w wezwaniu wynosiła 8,71 zł za każdą akcję. W dniu 21 lutego 2022 r. podpisana została umowa przyrzeczona z KGHM VII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych dotycząca nabycia 41.309 udziałów stanowiących 67,37% kapitału zakładowego Interferie Medical SPA sp. z o.o. W dniu 28 lutego 2022 r. Spółka nabyła 14.159.334 akcji spółki Interferie S.A. w drodze zakończenia procedury wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji ogłoszonego dnia 3 stycznia 2022 r., którego termin zakończenia składania zapisów przypadał na dzień 22 lutego 2022 r. W wyniku tego nabycia Spółka



nabyła bezpośrednio ok. 97,22% akcji Interferie S.A. 28 kwietnia 2022 r. Spółka ogłosiła przymusowy wykup 404.866 akcji spółki Interferie S.A., stanowiących 2,78 proc. ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Cena wykupu wynosiła 8,71 zł za jedną akcję. Dzień wykupu został ustalony na 24 maja 2022 r. W wyniku przeprowadzenia przymusowego wykupu Spółka posiada 100% akcji Interferie S.A. i zostały one wycofane z obrotu na głównym rynku GPW.

W dniu 15 grudnia 2021 r. Spółka zawarła z PGE Polską Grupą Energetyczną umowę warunkową na zakup udziałów Elbest sp. z o.o. Protokół zamknięcia transakcji potwierdzający spełnienie warunków zawieszających oraz potwierdzający przejście własności udziałów Elbest sp. z o.o. na Spółkę został podpisany w dniu 4 marca 2022 r.

W dniu 16 grudnia 2021 r. Spółka zawarła umowę warunkową na zakup spółki Geovita S.A. Spółka wchodziła w skład Grupy Kapitałowej Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa. W dniu 28 lutego 2022 r. podpisane zostało oświadczenie potwierdzające spełnienie warunków zawieszających określonych w umowie warunkowej. W dniu 4 marca 2022 r. dokonany został wpis w rejestrze akcjonariuszy spółki Geovita S.A. – wpisanie Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. jako jedyne go akcjonariusza spółki.

Ponadto od 2020 r. Spółka Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. jest fundatorem Fundacji Hotele dla Medyków, której wartość w księgach Spółki wynosi 10.000,00 zł.

W dniu 23 czerwca 2021 r. spółka zależna Chopin Airport Hospitality sp. z o.o. w wyniku przeprowadzonej likwidacji została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 22 grudnia 2021 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki i 56 320 nowych udziałów zostało objęte w zamian za wkład niepieniężny w postaci udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Usługowe „HOLTUR” sp. z o.o. z siedzibą w Kołobrzegu. Umowa objęcia udziałów podpisana została 28 grudnia 2021 r.

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2022 R.

Lp.	Nazwa i siedziba jednostki	Wartość wg cen nabycia udziałów/akcji	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% zaangażowania w kapitale jednostki	Wartość kapitału własnego	Zysk/strata netto Spółki za ostatni rok obrotowy
1	PHN Property Management sp. z o.o. (dawniej: PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna)	3 590 163,00	3 590 163,00	25%	(21 830 554,08)	(2 244 055,94)*

* dane niezaudytowane na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego



ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH
OD 01.01.2023 R. DO 31.12.2023 R.

Lp.	Tytuł	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Razem
1	Bilans otwarcia	0,00	4 183 082,85	4 183 082,85
2	Zwiększenia	9 811 659,20	0,00	9 811 659,20
a	zakup / udzielenie pożyczki	9 811 659,20	0,00	9 811 659,20
3	Zmniejszenia	0,00	4 183 082,85	4 183 082,85
a	przekwalifikowanie	0,00	4 183 082,85	4 183 082,85
4	Bilans zamknięcia	9 811 659,20	0,00	9 811 659,20
	w tym:			
	- w pozostałych jednostkach	9 811 659,20	0,00	9 811 659,20

W dniu 11 grudnia 2023 roku Spółka nabyła 10 obligacji. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000.000,00 zł. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 981.165,92 zł. Dzień wykupu obligacji przypada w dniu 5 kwietnia 2024 r. Obligacje zostały wprowadzone do ksiąg rachunkowych w dniu nabycia w cenie emisyjnej. Wartość godziwa obligacji jest zbliżona do ich wartości bilansowej. Nabyte kupony odsetkowe ujmowane są przez Spółkę w przychodach finansowych. Od naliczonych, a jeszcze nieotrzymanych, przychodów odsetkowych Spółka rozpoznaje rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH
OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Razem
1	Bilans otwarcia	22 855 461,00	2 251 028,90	25 106 489,90
2	Zwiększenia	144 539,00	4 183 082,85	4 327 621,85
a	zakup / udzielenie pożyczki	0,00	4 100 000,00	4 100 000,00
b	należne odsetki	144 539,00	83 082,85	227 621,85
3	Zmniejszenia	23 000 000,00	2 251 028,90	25 251 028,90
a	sprzedaż	23 000 000,00	0,00	23 000 000,00
b	przekwalifikowanie	0,00	2 251 028,90	2 251 028,90
4	Bilans zamknięcia	0,00	4 183 082,85	4 183 082,85
	w tym:			
	- w jednostkach zależnych	0,00	4 183 082,85	4 183 082,85



POŻYCZKI UDZIELONE

SPECYFIKACJA UMÓW POŻYCZEK UDZIELONYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2023 R.

Lp.	Nazwa pożyczkobiorcy	Kwota umowna	Wartość należności na dzień 31.12.2023 roku	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Warunki oprocentowania na dzień bilansowy
1	PHH Hotele sp. z o.o.	181 913 356,00	105 781 160,80	0,00	105 781 160,80	WIBOR 3M + marża
2	PHN Property Management sp. z o.o. (dawniej: PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna)	40 700 000,00	15 161 871,76	0,00	15 161 871,76	WIBOR 1M + marża
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	56 482 000,00	21 962 005,97	0,00	21 962 005,97	WIBOR 3M + marża
4	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	5 000 000,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
5	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	8 061 425,00	160 196,45	0,00	160 196,45	WIBOR 3M + marża
6	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	4 000 000,00	2 839 545,48	0,00	2 839 545,48	WIBOR 3M + marża
7	Elbest sp. z o.o.	94 624 970,00	51 263,88	0,00	51 263,88	WIBOR 3M + marża
8	Elbest sp. z o.o.	15 000 000,00	14 663 945,92	0,00	14 663 945,92	WIBOR 3M + marża
9	Geovita S.A.	127 977 130,00	782 618,22	0,00	782 618,22	WIBOR 3M + marża
10	Geovita S.A.	6 000 000,00	9 202 084,06	0,00	9 202 084,06	WIBOR 3M + marża
11	Holtur sp. z o.o.	22 056 200,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
12	Holtur sp. z o.o.	4 000 000,00	3 219 834,32	0,00	3 219 834,32	WIBOR 3M + marża
13	Interferie S.A.	135 184 771,00	7 800 820,37	0,00	7 800 820,37	WIBOR 3M + marża
14	Interferie S.A.	10 000 000,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
15	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	54 033 121,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
16	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	5 000 000,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża



SPECYFIKACJA UMÓW POŻYCZEK UDZIELONYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2022 R.

Lp.	Nazwa pożyczkobiorcy	Kwota umowna	Wartość należności na dzień 31.12.2022 roku	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Warunki oprocentowania na dzień bilansowy
1	PHH Hotele sp. z o.o.	181 913 356,00	25 348 299,15	0,00	25 348 299,15	WIBOR 3M + marża
2	PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	40 700 000,00	24 281 560,28	0,00	24 281 560,28	WIBOR 1M + marża
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	56 482 000,00	1 467 375,13	0,00	1 467 375,13	WIBOR 3M + marża
4	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	8 061 425,00	8 342 298,72	0,00	8 342 298,72	WIBOR 3M + marża
5	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	2 000 000,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
6	Elbest sp. z o.o.	94 624 970,00	47 300,00	0,00	47 300,00	WIBOR 3M + marża
7	Elbest sp. z o.o.	15 000 000,00	13 577 715,84	0,00	13 577 715,84	WIBOR 3M + marża
8	Geovita S.A.	127 977 130,00	52 142,18	0,00	52 142,18	WIBOR 3M + marża
9	Geovita S.A.	6 000 000,00	4 183 082,85	4 183 082,85	0,00	WIBOR 3M + marża
10	Holtur sp. z o.o.	22 056 200,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
11	Holtur sp. z o.o.	4 000 000,00	2 224 570,23	0,00	2 224 570,23	WIBOR 3M + marża
12	Interferie S.A.	135 184 771,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
13	Interferie S.A.	10 000 000,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
14	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	54 033 121,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża
15	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	5 000 000,00	0,00	0,00	0,00	WIBOR 3M + marża



13. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

13.1. AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

Lp	Tytuł ujemnych różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2023	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2022
		Stan na 31.12.2023	stawka podatku		Stan na 31.12.2022	stawka podatku	
1	Odniesionych na wynik finansowy						
a	odpisy aktualizujące należności	312 008,60	19%	59 281,63	320 703,05	19%	60 933,58
b	rezerwa na świadczenia pracownicze	5 845 087,86	19%	1 110 566,69	5 753 878,77	19%	1 093 236,97
c	pozostałe rezerwy	1 321 069,36	19%	251 003,18	2 965 214,30	19%	563 390,72
d	niezapłacony ZUS	153 144,69	19%	29 097,49	1 425 606,29	19%	270 865,20
e	odpis na zaliczkę na środki trwałe w budowie	156 879,00	19%	29 807,01	156 879,00	19%	29 807,01
f	wycena bilansowa zobowiązań handlowych	0,00	19%	0,00	1 174,06	19%	223,07
g	niezapłacone umowy cywilno-prawne	709 062,46	19%	134 721,87	566 366,39	19%	107 609,61
h	bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	12 031 249,61	19%	2 285 937,43	9 716 992,54	19%	1 846 228,58
i	wycena bilansowa środków pieniężnych	151 705,03	19%	28 823,96	0,00	19%	0,00
j	strata podatkowa	8 424 642,54	19%	1 600 682,08	50 522 178,53	19%	9 599 213,92
RAZEM		29 104 849,15	X	5 529 921,34	71 428 992,93	X	13 571 508,66
odpis aktualizujący wartość aktywów		0,00			0,00		
Wartość netto aktywów z tytułu podatku odroczonego wykazanych w bilansie		5 529 921,34			13 571 508,66		

ZMIANY W STANIE AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31.12.2023	rok zakończony 31.12.2022
1	Bilans otwarcia	13 571 508,66	13 818 981,47
2	Zwiększenia	3 899 432,25	7 832 641,88
a	w korespondencji z wynikiem finansowym	3 899 432,25	7 832 641,88
	odpisy aktualizujące należności	59 281,63	60 933,58
	rezerwa na świadczenia pracownicze	1 110 566,69	1 093 236,97
	rezerwy na pozostałe zobowiązania	251 003,18	563 390,72
	niezapłacony ZUS	29 097,49	270 865,20
	wycena bilansowa zobowiązań handlowych	0,00	223,07
	wycena bilansowa środków pieniężnych	28 823,96	0,00
	niezapłacone umowy cywilno-prawne	134 721,87	107 609,61
	biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 285 937,43	1 846 228,58
	strata podatkowa	0,00	3 890 154,15
3	Zmniejszenia	11 941 019,57	8 080 114,69
a	w korespondencji z wynikiem finansowym	11 941 019,57	8 080 114,69
	odpisy aktualizujące należności	60 933,58	63 909,96
	rezerwa na świadczenia pracownicze	1 093 236,97	624 394,74
	rezerwy na pozostałe zobowiązania	563 390,72	923 641,69
	niezapłacony ZUS	270 865,20	366 852,91
	strata podatkowa	7 998 531,84	5 709 059,77
	wycena bilansowa zobowiązań handlowych	223,07	0,00
	wycena bilansowa środków pieniężnych	0,00	13 804,61
	niezapłacone umowy zlecenia	107 609,61	5 650,56
	biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 846 228,58	372 800,45
4	Bilans zamknięcia	5 529 921,34	13 571 508,66

13.2. INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE DŁUGOTERMINOWE

Lp.	Tytuł	31.12.2023	31.12.2022
1	Opłata wstępna za przystąpienie do umowy franczyzowej	29 120,00	34 112,00
2	Usługi informatyczne	117 522,26	0,00
3	Analizy strategiczne długoterminowe	1 093 114,38	1 192 017,81
Razem		1 239 756,64	1 226 129,81

14. ZAPASY

Spółka posiada szybko-zbywalne zapasy materiałów i towarów, którymi są towary w sklepikach hotelowych oraz materiały: żywność, napoje, alkohole na potrzeby restauracji i barów hotelowych do bieżącej działalności hoteli i obiektów.

ZAPASY WEDŁUG OKRESÓW ZALEGANIA

Lp.	Okres zalegania w dniach	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
		Materiały	Materiały
1	do 90 dni	1 957 305,42	1 608 671,37
Razem w wartości brutto		1 957 305,42	1 608 671,37



15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów w 2023 r. i 2022 r.

16. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE I ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Lp.	Tytuł	31.12.2023			31.12.2022		
		wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1	Należności od jednostek powiązanych, z tego:	6 077 346,64	0,00	6 077 346,64	10 206 049,65	0,00	10 206 049,65
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	6 077 346,64	0,00	6 077 346,64	10 206 049,65	0,00	10 206 049,65
	- do 12 miesięcy	6 077 346,64	0,00	6 077 346,64	10 206 049,65	0,00	10 206 049,65
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, z tego:	149 797,62	0,00	149 797,62	351 545,67	0,00	351 545,67
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	149 797,62	0,00	149 797,62	351 545,67	0,00	351 545,67
	- do 12 miesięcy	149 797,62	0,00	149 797,62	351 545,67	0,00	351 545,67
2	Należności od pozostałych jednostek, z tego:	12 982 162,00	3 921 113,45	9 061 048,55	10 193 260,86	3 740 459,33	6 452 801,53
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	7 915 190,01	2 148 008,60	5 767 181,41	7 302 345,28	1 966 622,32	5 335 722,96
	- do 12 miesięcy	7 915 190,01	2 148 008,60	5 767 181,41	7 302 345,28	1 966 622,32	5 335 722,96
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 969 707,61	0,00	2 969 707,61	866 594,00	0,00	866 594,00
c	inne	1 282 949,06	958 789,53	324 159,53	1 209 274,10	958 789,53	250 484,57
d	dochodzone na drodze sądowej	814 315,32	814 315,32	0,00	815 047,48	815 047,48	0,00
RAZEM		19 209 306,26	3 921 113,45	15 288 192,81	20 750 856,18	3 740 459,33	17 010 396,85



NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO WEDŁUG WIEKU

Lp.	Wiek w dniach	31.12.2023			31.12.2022		
		Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto	Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto
1	Bieżące, z tego:	7 699 742,08	18 645,75	7 681 096,33	13 537 936,47	18 960,79	13 518 975,68
a	od jednostek powiązanych	4 292 691,66	0,00	4 292 691,66	10 200 916,55	0,00	10 200 916,55
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	149 797,62	0,00	149 797,62	71 021,36	0,00	71 021,36
c	od pozostałych jednostek	3 257 252,80	18 645,75	3 238 607,05	3 265 998,56	18 960,79	3 247 037,77
2	Przeterminowane, z tego:	6 442 592,19	2 129 362,85	4 313 229,34	4 322 004,13	1 947 661,53	2 374 342,60
a	od jednostek powiązanych	1 784 654,98	0,00	1 784 654,98	5 133,10	0,00	5 133,10
	- do 90 dni	1 784 064,58	0,00	1 784 064,58	5 133,10	0,00	5 133,10
	- od 91 do 180 dni	590,40	0,00	590,40	0,00	0,00	0,00
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	280 524,31	0,00	280 524,31
	- do 90 dni	0,00	0,00	0,00	147 420,61	0,00	147 420,61
	- od 91 do 180 dni	0,00	0,00	0,00	104 116,29	0,00	104 116,29
	- od 181 do 360 dni	0,00	0,00	0,00	28 987,41	0,00	28 987,41
c	od pozostałych jednostek	4 657 937,21	2 129 362,85	2 528 574,36	4 036 346,72	1 947 661,53	2 088 685,19
	- do 90 dni	2 547 791,74	55 291,50	2 492 500,24	1 995 018,79	56 882,37	1 938 136,42
	- od 91 do 180 dni	81 320,52	60 227,49	21 093,03	198 076,34	76 371,85	121 704,49
	- od 181 do 360 dni	131 392,05	117 136,29	14 255,76	158 059,32	136 781,86	21 277,46
	- powyżej 360 dni	1 897 432,90	1 896 707,57	725,33	1 685 192,27	1 677 625,45	7 566,82
Razem		14 142 334,27	2 148 008,60	11 994 325,67	17 859 940,60	1 966 622,32	15 893 318,28



ZMIANY W STANIE ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI
KRÓTKOTERMINOWE W OKRESIE OD 01.01.2023 R. DO 31.12.2023 R.

Lp.	Tytuł	Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług	w tym od jednostek powiązanych	Odpisy aktualizujące należności pozostałe	w tym od jednostek powiązanych	Razem odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe
1	Bilans otwarcia	1 966 622,32	0,00	1 773 837,01	0,00	3 740 459,33
2	Zwiększenia	231 113,72	0,00	0,00	0,00	231 113,72
a	utworzenia odpisów aktualizujących	231 113,72	0,00	0,00	0,00	231 113,72
3	Zmniejszenia	49 727,44	0,00	732,16	0,00	50 459,60
a	rozwiązanie odpisów aktualizujących odniesionych	49 727,44	0,00	732,16	0,00	50 459,60
4	Bilans zamknięcia	2 148 008,60	0,00	1 773 104,85	0,00	3 921 113,45

ZMIANY W STANIE ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI
KRÓTKOTERMINOWE W OKRESIE OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług	w tym od jednostek powiązanych	Odpisy aktualizujące należności pozostałe	w tym od jednostek powiązanych	Razem odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe
1	Bilans otwarcia	1 801 053,36	0,00	1 774 428,57	0,00	3 575 481,93
2	Zwiększenia	279 837,71	0,00	0,00	0,00	279 837,71
a	utworzenia odpisów aktualizujących	279 837,71	0,00	0,00	0,00	279 837,71
3	Zmniejszenia	114 268,75	0,00	591,56	0,00	114 860,31
a	rozwiązanie odpisów aktualizujących odniesionych	103 100,00	0,00	591,56	0,00	103 691,56
b	wykorzystanie odpisów (spisanie należności z odpisem)	11 168,75	0,00	0,00	0,00	11 168,75
4	Bilans zamknięcia	1 966 622,32	0,00	1 773 837,01	0,00	3 740 459,33



17. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Tytuł	31.12.2023	31.12.2022
środki pieniężne w banku	2 100 345,52	3 737 520,34
środki pieniężne w kasie	384 392,66	241 458,90
lokaty bankowe	804 371 135,32	885 261 795,14
depozyt gwarancyjny	2 019 250,00	2 719 229,00
Razem	808 875 123,50	891 960 003,38

ŚRODKI O OGRANICZONEJ MOŻLIWOŚCI DYSPONOWANIA

Tytuł	31.12.2023	31.12.2022
Lokaty bankowe terminowe	804 371 135,32	885 261 795,14
Środki odpisane na ZFŚS	87 156,29	281 018,39
Depozyt gwarancyjny	2 019 250,00	2 719 229,00
Środki na rachunkach VAT (split payment)	36 720,04	18 064,43
Środki na rachunku powierniczym	514 696,92	30 926,65
Razem	807 028 958,57	888 311 033,61

18. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

Lp.	Tytuł	31.12.2023	31.12.2022
a	prenumerata	8 427,66	8 523,96
b	ubezpieczenia osobowe i majątkowe	61 700,99	15 474,81
c	usługi informatyczne	173 440,59	152 262,71
d	reklama	6 029,96	4 798,02
e	opłata wstępna za przystąpienie do umowy franczyzowej	4 992,00	4 992,00
f	analizy strategiczne długoterminowe (część krótkoterminowa)	266 812,04	228 466,04
g	dofinansowanie podnoszenia kwalifikacji zawodowych	26 995,75	10 457,31
h	systemy rezerwacyjne	48 172,25	16 157,26
i	energia elektryczna	7 804,88	9 512,20
j	abonament za odtwarzanie muzyki	60 656,88	0,00
k	pozostałe	428 793,27	362 346,67
Razem		1 093 826,27	812 990,98



19. KAPITAŁ WŁASNY

Na dzień 31 grudnia 2023 r. zarejestrowany kapitał podstawowy wynosił 1.911.499.700,00 zł i dzieli się na 19.114.997 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Na dzień 31 grudnia 2023 r. jedynym Wspólnikiem Spółki jest Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Aktywów Państwowych i posiada 19.114.997 udziałów o łącznej wartości 1.911.499.700,00 zł, co stanowi 100% udziału w kapitale podstawowym.

Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Aktywów Państwowych	31.12.2023		31.12.2022	
	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale podstawowym	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale podstawowym
	1 911 499 700,00	100%	1 711 499 700,00	100%

W dniu 29 grudnia 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podwyższyło kapitał zakładowy Spółki o kwotę 200.000.000,00 zł, tj. z kwoty 1.711.499.700,00 zł do kwoty 1.911.499.700,00 zł. Podwyższenie kapitału nastąpiło poprzez utworzenie 2.000.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy udział i łącznej wartości nominalnej 200.000.000,00 zł. Nowe udziały w liczbie 2.000.000 zostały objęte przez jedynego dotychczasowego wspólnika – Skarb Państwa w zamian za wkład pieniężny pokryty ze środków Funduszu Reprywatyzacji.

W dniu 20 stycznia 2023 r. podwyższenie kapitału zakładowego zostało ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Podwyższenie kapitału podstawowego na przełomie roku, zgłoszone lecz jeszcze nie zarejestrowane w KRS na dzień 31 grudnia 2022 r., prezentowane jest w bilansie w pozycji „Pozostałe kapitały rezerwowe”.

20. WYNIK FINANSOWY NETTO

Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. Spółka odnotowała zysk netto w wysokości 71.628.093,59 zł.

21. POKRYCIE STRATY/PODZIAŁ ZYSKU

Zarząd Spółki proponuje podjęcie uchwały o przeznaczeniu zysku netto za 2023 r. w wysokości 71.628.093,59 zł w następujący sposób:



- dokonanie wpłaty z zysku na podstawie ustawy z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa w wysokości 12.316.312,00 zł,
- dokonanie wpłaty z zysku na Rządowy Fundusz Rozwoju Dróg dokonanej na podstawie ustawy z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg w wysokości 6.158.156,00 zł,
- przeniesienie pozostałej kwoty, tj. 53.153.625,59 zł, na kapitał zapasowy, , mając na względzie realizowane procesy inwestycyjne objęte Biznesplanami stanowiącymi załączniki do umów inwestycyjnych z 2019 r. oraz 2021 r. zawartych ze Skarbem Państwa. Obie wspomniane umowy inwestycyjne, zakładają istotne zaangażowanie Grupy Kapitałowej PHH w finansowanie projektów inwestycyjnych.

22. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

22.1 REZERWA Z TYT. ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Lp.	Tytuł dodatnich różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2023	Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2022
		31.12.2023	stawka podatku		31.12.2022	stawka podatku	
1	Odniesionych na wynik finansowy						
a	naliczone odsetki od lokat	29 575 855,00	19%	5 619 412,45	17 651 569,00	19%	3 353 798,11
b	różnica pomiędzy wartością bilansową a podatkową środków trwałych oraz WNiP	39 135 689,03	19%	7 435 780,92	37 444 296,86	19%	7 114 416,41
c	wycena bilansowa nakładów inwestycyjnych	8 891,09	19%	1 689,31	0,00	19%	0,00
d	naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	9 968 913,57	19%	1 894 093,58	4 892 220,72	19%	929 521,94
e	wycena bilansowa środków pieniężnych	0,00	19%	0,00	4 671,32	19%	887,55
f	skapitalizowane koszty nabycia spółek zależnych	1 457 000,00	19%	276 830,00	1 457 000,00	19%	276 830,00
RAZEM		80 146 348,69	X	15 227 806,26	61 449 757,90	X	11 675 454,01



ZMIANY W STANIE REZERW Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

Lp.	Tytuł	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
1	Bilans otwarcia	11 675 454,01	6 050 469,30
2	Zwiększenia	14 021 454,32	11 675 454,01
a	w korespondencji z wynikiem finansowym	14 021 454,32	11 675 454,01
	naliczone odsetki od lokat	5 619 412,45	3 353 798,11
	różnica pomiędzy wartością bilansową a podatkową środków trwałych oraz WNiP	7 435 780,92	7 114 416,41
	wycena bilansowa nakładów inwestycyjnych	1 689,31	0,00
	naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	964 571,64	929 521,94
	wycena bilansowa środków pieniężnych	0,00	887,55
	różnica pomiędzy wartością bilansową a podatkową rozliczeń międzyokresowych	0,00	276 830,00
3	Zmniejszenia	10 469 102,07	6 050 469,30
a	w korespondencji z wynikiem finansowym	10 469 102,07	6 050 469,30
	naliczone odsetki od lokat	3 353 798,11	29 279,71
	różnica pomiędzy wartością bilansową a podatkową środków trwałych	7 114 416,41	5 885 333,36
	wycena bilansowa nakładów inwestycyjnych	0,00	289,50
	naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	0,00	134 938,07
	wycena bilansowa środków pieniężnych	887,55	0,00
	wycena bilansowa zobowiązań handlowych	0,00	628,66
4	Bilans zamknięcia	15 227 806,26	11 675 454,01



22.2 REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

22.2.1. REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

ZMIANY W STANIE REZERW NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE
W OKRESIE OD 01.01.2023 R. DO 31.12.2023 R.

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	razem
1	Bilans otwarcia	179 740,00	5 574 138,77	5 753 878,77
2	Utworzenie rezerw (tytuły)	274 918,00	18 006 091,45	18 281 009,45
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	274 918,00	91 051,00	365 969,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	1 018 207,76	1 018 207,76
c	premie	0,00	16 816 640,28	16 816 640,28
d	inne	0,00	80 192,41	80 192,41
3	Rozwiązania rezerw (tytuły)	179 740,00	18 010 060,36	18 189 800,36
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	179 740,00	65 957,00	245 697,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	878 755,64	878 755,64
c	premie	0,00	16 667 068,80	16 667 068,80
d	inne	0,00	398 278,92	398 278,92
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5	Bilans zamknięcia	274 918,00	5 570 169,86	5 845 087,86
w tym rezerwy (według tytułów):				
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	274 918,00	91 051,00	365 969,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	1 018 207,76	1 018 207,76
c	premie	0,00	4 442 479,26	4 442 479,26
d	inne	0,00	18 431,84	18 431,84



ZMIANY W STANIE REZERW NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE
W OKRESIE OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	razem
1	Bilans otwarcia	126 731,00	3 159 557,09	3 286 288,09
2	Utworzenie rezerw (tytuły)	179 740,00	15 704 449,96	15 884 189,96
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	179 740,00	65 957,00	245 697,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	878 755,64	878 755,64
c	premie	0,00	14 259 304,54	14 259 304,54
d	szkolenia dla pracowników	0,00	5 300,00	5 300,00
e	inne	0,00	495 132,78	495 132,78
3	Rozwiązania rezerw (tytuły)	126 731,00	13 289 868,28	13 416 599,28
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	126 731,00	73 264,00	199 995,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	724 944,62	724 944,62
c	premie	0,00	12 030 586,09	12 030 586,09
d	szkolenia dla pracowników	0,00	10 600,00	10 600,00
e	inne	0,00	450 473,57	450 473,57
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5	Bilans zamknięcia	179 740,00	5 574 138,77	5 753 878,77
w tym rezerwy (według tytułów):				
a	odprawy emerytalne, rentowe, nagrody jubileuszowe	179 740,00	65 957,00	245 697,00
b	niewykorzystane urlopy	0,00	878 755,64	878 755,64
c	premie	0,00	4 292 907,78	4 292 907,78
d	szkolenia dla pracowników	0,00	5 989,00	5 989,00
e	inne	0,00	330 529,35	330 529,35



22.2.2. POZOSTAŁE REZERWY

ZMIANY W STANIE POZOSTAŁYCH REZERW W OKRESIE
OD 01.01.2023 R. DO 31.12.2023 R.

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	razem
1	Bilans otwarcia	0,00	2 452 755,84	2 452 755,84
2	Utworzenie rezerw (tytuły)	0,00	10 132,84	10 132,84
a	na odszkodowania	0,00	10 132,84	10 132,84
3	Rozwiązania rezerw (tytuły)	0,00	1 654 277,78	1 654 277,78
a	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	1 337 383,44	1 337 383,44
b	na odszkodowania	0,00	2 000,00	2 000,00
c	na sprawy sądowe	0,00	9 539,61	9 539,61
d	na zwrot pomocy publicznej	0,00	305 354,73	305 354,73
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5	Bilans zamknięcia	0,00	808 610,90	808 610,90
w tym rezerwy (według tytułów):				
a	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	388 606,40	388 606,40
b	na odszkodowania	0,00	39 947,74	39 947,74
c	na sprawy sądowe	0,00	380 056,76	380 056,76

ZMIANY W STANIE POZOSTAŁYCH REZERW W OKRESIE
OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	razem
1	Bilans otwarcia	0,00	4 348 813,60	4 348 813,60
2	Utworzenie rezerw (tytuły)	0,00	470 218,33	470 218,33
a	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	136 341,77	136 341,77
b	na odszkodowania	0,00	18 982,22	18 982,22
c	na sprawy sądowe	0,00	9 539,61	9 539,61
d	na zwrot pomocy publicznej	0,00	305 354,73	305 354,73
3	Rozwiązania rezerw (tytuły)	0,00	2 366 276,09	2 366 276,09
a	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	38 645,00	38 645,00
b	na odszkodowania	0,00	34 366,65	34 366,65
c	na sprawy sądowe	0,00	740 853,12	740 853,12
d	na zwrot pomocy publicznej	0,00	1 552 411,32	1 552 411,32
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
5	Bilans zamknięcia	0,00	2 452 755,84	2 452 755,84
w tym rezerwy (według tytułów):				
a	na usterki/naprawy gwarancyjne	0,00	1 725 989,84	1 725 989,84
b	na odszkodowania	0,00	31 814,90	31 814,90
c	na sprawy sądowe	0,00	389 596,37	389 596,37
d	na zwrot pomocy publicznej	0,00	305 354,73	305 354,73



23. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE, O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO PRZEWIDYWANYM UMOWĄ OKRESIE SPŁATY STAN NA 31.12.2023 R.

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	31.12.2023			
		do 1 roku*)	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	3 000 000,00	4 750 080,00	0,00	0,00
a	inne	3 000 000,00	4 750 080,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	14 305 714,51	25 070 840,45	25 103 089,05	25 034 235,78
a	kredyty i pożyczki	12 517 117,84	25 034 235,60	25 034 235,60	25 034 235,78
b	inne	1 788 596,67	36 604,85	68 853,45	0,00
Razem		17 305 714,51	29 820 920,45	25 103 089,05	25 034 235,78

*) zobowiązania do 1 roku zostały przez Spółkę wykazane w grupie zobowiązań krótkoterminowych

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE, O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO PRZEWIDYWANYM UMOWĄ OKRESIE SPŁATY STAN NA 31.12.2022 R.

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	31.12.2022			
		do 1 roku*)	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec pozostałych jednostek	14 483 372,97	25 253 868,67	25 034 235,65	37 812 310,52
a	kredyty i pożyczki	12 517 117,84	25 034 235,66	25 034 235,65	37 551 353,48
b	inne	1 708 884,25	219 633,01	0,00	260 957,04
Razem		14 226 002,09	25 253 868,67	25 034 235,65	37 812 310,52

*) zobowiązania do 1 roku zostały przez Spółkę wykazane w grupie zobowiązań krótkoterminowych

W dniu 28 grudnia 2017 roku została zawarta umowa pożyczki z Przedsiębiorstwem Państwowym Porty Lotnicze na maksymalną kwotę 110.000.000,00 zł. Data wymagalności spłaty pożyczki przypada na 31.12.2030 r.

W innych zobowiązaniach długoterminowych prezentowane są kaucje inwestycyjne zatrzymane generalnym wykonawcom, jako zabezpieczenie wykonanych przez nich prac budowlanych i modernizacyjnych, a także kaucje długoterminowe wpłacone przez najemców.

W dniu 18 marca 2022 roku Spółka podpisała umowę pożyczki preferencyjnej w Ramach Programu Rządowego „Tarcza Finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla Dużych Firm” z Polskim Funduszem Rozwoju. Łączna wartość transz w ramach umowy pożyczki wyniosła 15.391.997,00 zł. W dniu 22 czerwca 2022 roku Spółka otrzymała oświadczenie o częściowym zwolnieniu z długu. Umorzenie nastąpiło z dniem 23 czerwca 2022 roku w wysokości 10.803.361,50 zł. Ostatnia transza nieumorzonej części pożyczki została spłacona w dniu 18 lipca 2022 roku.



WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ BILANSOWYCH – KREDYTY I POŻYCZKI
– STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 R.

Lp.	Rodzaj kredytu/ pożyczki	Nazwa banku/ pożyczkodawcy	Kwota umowna	Wartość zobowiązania na 31.12.2023	Warunki oprocentowania na dzień bilansowy
1	Pożyczka	Przedsiębiorstwo Państwowe "Porty Lotnicze"	110 000 000,00	87 619 824,82	średni ważony koszt kapitału Pożyczkodawcy
Razem			110 000 000,00	87 619 824,82	

WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ BILANSOWYCH – KREDYTY I POŻYCZKI
– STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 R.

Lp.	Rodzaj kredytu/ pożyczki	Nazwa banku/ pożyczkodawcy	Kwota umowna	Wartość zobowiązania na 31.12.2022	Warunki oprocentowania na dzień bilansowy
1	Pożyczka	Przedsiębiorstwo Państwowe "Porty Lotnicze"	110 000 000,00	100 136 942,63	średni ważony koszt kapitału Pożyczkodawcy
Razem			110 000 000,00	100 136 942,63	

24. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług według okresu przeterminowania

Lp.	Wiek w dniach	31.12.2023	31.12.2022
1	Bieżące, z tego:	7 104 739,92	6 044 985,25
a	wobec jednostek powiązanych	5 643,26	1 652,00
b	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	20 955,64	0,00
c	wobec pozostałych jednostek	7 078 141,02	6 043 333,25
2	Przeterminowane, z tego:	423 219,11	98 579,41
a	wobec jednostek powiązanych	492,10	0,00
	- do 90 dni	492,10	0,00
a	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	2 050,00	6 400,00
	- do 90 dni	450,00	0,00
	- od 181 do 360 dni	1 600,00	6 400,00
b	wobec pozostałych jednostek	420 677,01	92 179,41
	- do 90 dni	51 281,74	79 415,12
	- od 91 do 180 dni	12 067,85	2 849,01
	- od 181 do 360 dni	30 254,54	1 371,28
	- powyżej 360	327 072,88	8 544,00
Razem		7 527 959,03	6 143 564,66



b) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych

(w złotych)	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	3 949 272,55	6 399 810,33
Podatek dochodowy od osób fizycznych	797 014,00	626 490,00
Ubezpieczenia społeczne ZUS	2 870 982,29	2 470 231,07
Pracownicze plany kapitałowe	121 048,61	103 406,91
Podatek zryczałtowany u źródła	83 713,47	86 794,04
Podatek minimalny od przychodów z budynków	0,00	159 362,00
Opłaty klimatyczne	15 067,18	9 000,52
PFRON	61 447,00	55 244,00
VAT	0,00	373 139,00
PCC	0,00	2 516 142,79

c) inne

(w złotych)	31.12.2023	31.12.2022
Inne	1 788 596,67	1 708 884,25
Zobowiązania inwestycyjne	1 235 433,45	649 055,36
Pozostałe	553 163,22	1 059 828,89

25. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Lp.	Tytuł	31.12.2023	31.12.2022
	Krótkoterminowe	12 112 802,52	9 834 944,13
1	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	81 552,91	119 351,59
a	Nieodpłatnie otrzymane prawo wieczystego użytkowania gruntu	81 552,91	119 351,59
2	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	12 031 249,61	9 715 592,54
a	Materiały i energia	3 085 408,54	1 741 402,15
b	Outsourcing	981 695,50	862 581,00
c	Franczyza	939 912,99	778 629,75
d	Reklama	292 670,15	105 161,84
e	Telekomunikacja	792 722,00	1 267 708,64
f	Konserwacje i remonty	489 636,48	183 673,05
g	Usługi w zakresie sprzedaży	1 320 598,81	1 324 028,59
h	Podatki i opłaty	1 129 443,53	897 477,67
i	Czynsz dla inwestora	194 167,11	191 415,04
j	Usługi transportowe	96 800,00	26 920,00
k	Tantiemy	95 019,53	985 333,89
l	Obsługa gwarancyjna	1 478 000,00	663 058,00
m	Pozostałe	1 135 174,97	688 202,92
Razem		12 112 802,52	9 834 944,13



26. SKŁADNIKI AKTYWÓW I PASYWÓW WYKAZANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU

Pozycja bilansu	Nazwa	31.12.2023	31.12.2022
AKTYWA			
A.IV.2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 239 756,64	1 226 129,81
B.IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 093 826,27	812 990,98
	Razem rozliczenia międzyokresowe (czynne)	2 333 582,91	2 039 120,79
B.II.1.a)	Należności od jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług	6 077 346,64	10 206 049,65
B.II.2.a)	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale z tytułu dostaw i usług	149 797,62	351 545,67
B.II.3.a)	Należności od jednostek pozostałych z tytułu dostaw i usług	5 767 181,41	5 335 722,96
	Razem należności z tytułu dostaw i usług	11 994 325,67	15 893 318,28
A.III.1.a)	Długoterminowe aktywa finansowe – w jednostkach powiązanych – udziały lub akcje	590 769 695,49	545 702 422,80
A.III.1.b)	Długoterminowe aktywa finansowe – w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale – udziały lub akcje	14 137 135,50	3 590 163,00
	Razem długoterminowe aktywa finansowe – udziały lub akcje	604 906 830,99	549 292 585,80
A.III.1.a)	Długoterminowe aktywa finansowe – w jednostkach powiązanych – udzielone pożyczki	166 463 475,47	51 059 701,25
A.III.1.b)	Długoterminowe aktywa finansowe – w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale – udzielone pożyczki	15 161 871,76	24 281 560,28
	Razem długoterminowe aktywa finansowe – udzielone pożyczki	181 625 347,23	75 341 261,53
PASYWA			
B.II.2.a)	Zobowiązania długoterminowe – wobec pozostałych jednostek – kredyty i pożyczki	75 102 706,98	87 619 824,79
B.III.3.a)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec pozostałych jednostek – kredyty i pożyczki	12 517 117,84	12 517 117,84
	Razem zobowiązania wobec jednostek pozostałych – kredyty i pożyczki	87 619 824,82	100 136 942,63
B.II.2.b)	Zobowiązania długoterminowe – wobec pozostałych jednostek – inne	105 458,30	480 590,05
B.III.3.e)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec pozostałych jednostek – inne	1 788 596,67	1 708 884,25
	Razem zobowiązania wobec jednostek pozostałych - inne	1 894 054,97	2 189 474,30
B.III.1.a)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec jednostek powiązanych – z tytułu dostaw i usług	6 135,36	1 652,00
B.III.2.a)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale – z tytułu dostaw i usług	23 005,64	6 400,00
B.III.3.b)	Zobowiązania krótkoterminowe – wobec jednostek pozostałych – z tytułu dostaw i usług	7 498 818,03	6 135 512,66
	Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 527 959,03	6 143 564,66



27. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI/POZABILANSOWE

Na dzień bilansowy na majątku Spółki zabezpieczona jest umowa pożyczki otrzymana od Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze”.

Zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych stanowi:

- a) hipoteka ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 67.035.100,00 zł, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Pożyczkodawcy, nieruchomości stanowiącej własność Pożyczkobiorcy, położonej w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 1j, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr WA5M/00468810/1,
- b) hipoteka ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 21.500.000,00 zł, wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Pożyczkodawcy, na nieruchomości stanowiącej własność Pożyczkobiorcy, położonej w Juracie przy ul. Świętopełka 11, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejscowy wydział ksiąg wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgi wieczyste o nr GD2W/00014616/6, GD2/00036584/2,
- c) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożonego na podstawie Art. 777 § 1 pkt 5 oraz pkt 6 KPC co do obowiązku zapłaty wszelkich należności wobec Pożyczkodawcy z tytułu Umowy Pożyczki do wysokości 165.000.000,00 zł. Pożyczkodawca może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2031 r.,
- d) cesja z polis/y ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej/ych przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 80% wartości rynkowej przedmiotu zabezpieczenia,
- e) weksel in blanco z klauzulą "bez protestu" z zakazem indosu. Pożyczkodawca będzie miał prawo wypełnić weksel do kwoty nie większej niż 165.000.000,00 zł.

W dniu 26 listopada 2021 r. jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale – PHN Property Management sp. z o.o. (dawniej: PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna) (dalej PHN PM) podpisała umowę kredytów z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. jako kredytodawcą, na zrefinansowanie zakupu hotelu Regent. W związku z zawarciem tej umowy, Spółka udzieliła następujących zabezpieczeń spłaty tych kredytów:

- a) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożonego na podstawie Art. 777 § 1 pkt 5 oraz pkt 6 KPC co do obowiązku zapłaty wszelkich należności wobec Kredytodawcy z tytułu Umowy Kredytów do wysokości 27.879.500,00 zł. Bank ma prawo złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2031 r.;



- b) umowa gwarancji na podstawie której Spółka jako gwarant nieodwołalnie i bezwarunkowo gwarantuje Bankowi, że PHN PM wykona terminowo wszelkie swoje zobowiązania wynikające z umowy kredytów, a w przypadku gdy jakiegokolwiek gwarantowane zobowiązanie okaże się nieważne, bezskuteczne lub nieegzekwowalne, wówczas na pierwsze żądanie niezwłocznie zrekompensuje Bankowi wszelkie poniesione szkody i koszty. Odpowiedzialność Spółki z tytułu tej gwarancji ograniczona jest do kwoty 27.879.500,00 zł. Gwarancja udzielona jest maksymalnie do dnia 31 grudnia 2031 r.;
- c) umowa podporządkowania wierzytelności wynikających z zobowiązań PHN PM wobec Spółki na podstawie jakiegokolwiek prawnego, w tym między innymi z tytułu pożyczek udzielonych przez Spółkę na rzecz PHN PM – zapłata i otrzymanie jakiegokolwiek kwoty jest ograniczona do sytuacji dozwolonych na podstawie umowy kredytów lub umowy podporządkowania lub po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Banku;
- d) umowa zastawu rejestrowego i zastawu finansowego na akcjach PHN PM należących do Spółki; zastaw finansowy ustanowiony został maksymalnie do dnia 31 grudnia 2031 r.

28. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Lp.	Rodzaj zobowiązania	31.12.2023	31.12.2022
1	Zobowiązania warunkowe ogółem:	2 019 330,00	2 173 185,00
a	wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych	0,00	0,00
b	wobec pozostałych jednostek	2 019 330,00	2 173 185,00
-	gwarancje bankowe	2 019 330,00	2 173 185,00

WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH ZABEZPIECZONYCH NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Lp.	Rodzaj zobowiązania warunkowego	Kwota zobowiązania warunkowego	Kwota zabezpieczenia	Zabezpieczenie na majątku	
				Charakter i forma	Wartość
1	Gwarancje bankowe	2 019 330,00	2 019 250,00	depozyt gwarancyjny	2 019 250,00
Razem		2 019 330,00	2 019 250,00		2 019 250,00



29. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

30. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW
STRUKTURA RZECZOWA

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2023	rok zakończony 31 grudnia 2022
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności), w tym:	266 139 105,16	222 127 847,56
a	przychody ze sprzedaży usług noclegowych	167 863 220,92	139 116 195,21
b	przychody ze sprzedaży usług gastronomicznych	73 218 967,41	61 331 958,40
c	przychody ze sprzedaży usług telekomunikacyjnych i internetowych	29 201,40	39 990,98
e	przychody ze sprzedaży rekreacji/basen (w tym także usługi wynajmu: bilard, kręgle, rowery)	133 909,46	118 668,71
f	przychody ze sprzedaży usług wynajmu (powierzchni biurowych, handlowych, urządzeń, najmu sezonowego)	3 362 162,64	3 749 099,28
g	przychody ze sprzedaży innych usług hotelowych różnych (w tym: parking, garaż, usługi turystyczne, transportowe, sprzedaż papierosów, usługi prania dla gości, usługi taxi, usługi animacji dla gości hotelu)	7 128 011,96	4 662 913,67
h	pozostałe przychody (przychody z tytułu usług promocyjnych, obsługa kelnerska Salonik VIP, przychody z tytułu umów SLA)	14 403 631,37	13 109 021,31
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności), w tym:	510 107,88	374 102,26
a	przychody ze sprzedaży towarów (sprzedaż sklepiku hotelowego oraz catering)	510 107,88	370 817,71
b	przychody ze sprzedaży materiałów (w tym sprzedaż: opakowań, materiałów używanych, artykułów spożywczych)	0,00	3 284,55
Razem		266 649 213,04	222 501 949,82



PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW
– STRUKTURA TERYTORIALNA

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2023	rok zakończony 31 grudnia 2022
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów (rynki geograficzne)	266 139 105,16	222 127 847,56
a	kraj	266 139 105,16	222 127 847,56
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (rynki geograficzne)	510 107,88	374 102,26
a	kraj	510 107,88	374 102,26
Razem		266 649 213,04	222 501 949,82

31. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2023	rok zakończony 31 grudnia 2022
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 323 072,04	8 354,88
a	środków trwałych i środków trwałych w budowie	1 323 072,04	8 354,88
2	Pozostałe, w tym:	1 453 870,38	11 091 801,62
a	rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	36 466,18	9 498,30
b	przychody z tytułu rozwiązania rezerw na sprawy sądowe i ustępki/naprawy gwarancyjne	1 302 934,90	147 224,96
c	umorzenie pożyczki PFR	0,00	10 803 361,50
d	przychody z tytułu odszkodowań	3 298,29	3 185,61
e	przychody z tytułu kar umownych, zwrotu kosztów sądowych	3 400,00	29 418,00
f	PWUG nieodpłatnie otrzymane	37 798,68	15 230,64
g	pozostałe	69 972,33	83 882,61
Razem		2 776 942,42	11 100 156,50

32. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2023	rok zakończony 31 grudnia 2022
1	Pozostałe, w tym:	1 060 955,46	908 861,38
a	darowizny	78 000,00	38 256,70
b	niedobory inwentaryzacyjne	57 243,88	112 339,25
c	koszty spraw sądowych, odszkodowań	0,00	353 311,57
d	rezerwa na zwrot pomocy publicznej	848 816,01	295 180,02
e	pozostałe	76 895,57	109 773,84
Razem		1 060 955,46	908 861,38



33. PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY Z ODSETEK ZA 2023 R.

Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Udzielone pożyczki	1 818 096,58	0,00	0,00	7 646 821,21
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Należności	7 884,75	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Środki pieniężne	39 404 217,30	11 102 141,33	822 144,67	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne aktywa	22,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		41 230 220,63	11 102 141,33	822 144,67	7 646 821,21

PRZYCHODY Z ODSETEK ZA 2022 R.

Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Dłużne instrumenty finansowe	144 539,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Udzielone pożyczki	72 819,95	0,00	83 082,85	3 683 010,75
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Środki pieniężne	6 309 381,45	16 665 565,24	831 900,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne aktywa	18 913,29	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		6 545 653,69	16 665 565,24	914 982,85	3 683 010,75



34. KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK ZA 2023 R.

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	99 809,14	0,00	0,00	0,00
a	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 340,35	0,00	0,00	0,00
b	inne zobowiązania krótkoterminowe	91 468,79	0,00	0,00	0,00
2	Długoterminowe zobowiązania finansowe	7 796 495,45	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	7 796 495,45	0,00	0,00	0,00
Razem		7 896 304,59	0,00	0,00	0,00

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK ZA 2022 R.

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w danym roku obrotowym			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	10 244,92	48 354,73	291 884,00	0,00
a	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 176,41	0,00	0,00	0,00
b	inne zobowiązania krótkoterminowe	4 068,51	48 354,73	291 884,00	0,00
2	Długoterminowe zobowiązania finansowe	7 123 809,84	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	7 123 809,84	0,00	0,00	0,00
Razem		7 134 054,76	48 354,73	291 884,00	0,00

INNE KOSZTY FINANSOWE

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2023	rok zakończony 31 grudnia 2022
1	Pozostałe, w tym:	240 150,91	212 600,88
a	nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi - w tym:	240 150,91	212 600,88
	- dodatnie różnice kursowe zrealizowane z br.	(187 261,15)	(229 835,02)
	- ujemne różnice kursowe zrealizowane z br.	275 976,44	445 935,85
	- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	(3 258,15)	(4 891,48)
	- ujemne różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	154 693,77	1 391,53
Razem		240 150,91	212 600,88



35. PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	rok zakończony 31 grudnia 2023	rok zakończony 31 grudnia 2022
Zysk/(Strata) brutto	87 771 812,16	57 683 735,68
Różnice pomiędzy zyskiem brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym	17 106 866,60	16 320 089,09
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	37 184 760,46	45 021 937,74
amortyzacja bilansowa	29 291 998,40	30 633 461,70
koszty rozliczeń magazynowych	112 444,08	182 842,38
zużycie energii	2 760 168,32	1 752 604,41
pozostałe usługi	4 152 543,08	5 112 842,44
usługi, konserwacje, remonty	377 840,38	174 989,69
podatki i opłaty	1 148 916,96	1 842 159,49
wynagrodzenia	322 910,89	2 298 108,93
świadczenia na rzecz pracowników	-1 066 329,07	1 789 645,07
podróże służbowe	50 314,92	30 767,55
pozostałe koszty i koszty 100 % gwarancji	33 952,50	1 204 516,08
pozostałe koszty operacyjne	(593 028,92)	(1 598 739,81)
pozostałe koszty	78 000,00	(1 635 094,81)
koszty przekazanych darowizn	0,00	75 000,00
koszty z tytułu gwarancji i usterek	(671 028,92)	(38 645,00)
koszty finansowe	429 592,53	473 380,97
różnice kursowe	154 693,77	410,34
naliczone odsetki	0,00	(12 485,29)
pozostałe koszty finansowe	88 432,10	(12 929,78)
naliczone odsetki budżetowe	6 932,84	291 884,00
odpisy aktualizujące inne krótkoterminowe aktywa finansowe	179 533,82	206 501,70
koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	36 840 690,81	38 945 094,44
koszty ujęte w innym okresie sprawozdawczym	5 826 511,74	273 027,46
amortyzacja podatkowa	31 014 179,07	36 712 601,24
limit finansowania dłużnego 2020-2021	0,00	1 959 465,74
Przychody nie będące przychodami do opodatkowania (ze znakiem ujemnym)	(19 861 659,50)	(21 550 458,44)
przychody operacyjne	(36 058,36)	(44 567,16)
przychody z najmu	813,01	(813,01)
inne	(36 871,37)	(43 754,15)
pozostałe przychody operacyjne	(256 394,78)	(231 753,42)
pozostałe przychody	(256 394,78)	(231 753,42)
przychody finansowe	(19 569 206,36)	(21 274 137,86)
naliczone odsetki	(7 646 821,21)	(3 766 093,60)
różnice kursowe	(3 258,15)	(3 910,29)
pozostałe przychody z odsetek otrzymanych	(11 924 308,00)	(17 501 891,24)
pozostałe przychody finansowe	5 181,00	(2 242,73)
Przychody podatkowe nie zaliczone do księgowych	2 574 159,64	278 884,89
przychody ujęte w innym okresie sprawozdawczym	2 574 159,64	278 884,89
Dochód	70 664 945,56	41 363 646,59
odliczenia od dochodu - przekazane darowizny	0,00	40 000,00
Rozliczenie strat podatkowych z lat ubiegłych	40 860 031,34	30 394 856,91
strata za rok 2020	30 165 575,48	30 047 683,00
strata za rok 2021	10 694 455,86	347 173,91
Podstawa opodatkowania - etap 1	29 804 914,23	10 928 789,68



wartość wierzytelności zmniejszających podstawę opodatkowania	0,00	154 444,01
wartość zobowiązań zwiększających podstawę opodatkowania	706,16	29 016,67
Podstawa opodatkowania - etap 2	29 805 620,39	10 803 362,34
Podatek dochodowy (19%)	5 663 067,80	2 052 638,78
odliczenia od podatku - zaniechanie poboru podatku na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów i Polityki Regionalnej	0,00	2 052 638,78
Podatek dochodowy	5 663 068,00	0,00

35.1. UZGODNIENIE PODATKU DOCHODOWEGO DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie		rok zakończony 31 grudnia 2023	rok zakończony 31 grudnia 2022
	Podatek dochodowy		
1	Podatek dochodowy bieżący	5 663 068,00	0,00
2	Podatek minimalny od przychodów z budynków	0,00	1 113 289,00
3	Korekty roku ubiegłego	(1 113 289,00)	0,00
4	Zmiana stanu aktywa z tytułu podatku odroczonego - wartość brutto	8 041 587,32	247 472,81
5	Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczonego	3 552 352,25	5 624 984,71
Razem podatek dochodowy wykazany w RZiS		16 143 718,57	6 985 746,52



36. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Tytuł	rok zakończony 31 grudnia 2023	rok zakończony 31 grudnia 2022
1	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych wykazane w rachunku przepływów pieniężnych wynikają z następujących pozycji:	(8 893,78)	1 526,37
	- niezrealizowane różnice kursowe od zobowiązań inwestycyjnych	(8 893,78)	1 526,37
2	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	(1 668 422,14)	3 140 357,29
	- odsetki zapłacone od pożyczek	7 796 495,45	7 123 809,84
	- odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(9 464 917,59)	(3 838 913,55)
	- odsetki otrzymane od obligacji	0,00	(144 539,00)
3	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	(1 323 072,04)	(8 354,88)
	- zysk (strata) ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	(1 323 072,04)	(8 354,88)
4	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	1 860 330,04	(9 498 876,75)
	- zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	1 722 204,04	(10 365 470,75)
	- korekta o zmianę stanu należności z tytułu wpłat z zysku	138 126,00	866 594,00
5	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	(1 457 183,31)	3 191 178,11
	- zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	2 394 678,60	6 347 001,92
	- zmiana stanu zobowiązań długoterminowych pozostałych	4 374 948,25	(599 842,96)
	- korekta o zmianę stanu zobowiązań inwestycyjnych	(476 730,16)	(331 722,06)
	- korekta o zobowiązanie z tytułu PCC skapitalizowane na wartości początkowej udziałów/akcji	0,00	(2 224 258,79)
	- korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów finansowych	(7 750 080,00)	0,00
6	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	0,00	(10 812 161,50)
	- umorzenie pożyczki PFR	0,00	(10 803 361,50)
	- wypłata ekwiwalentu uprawnionym pracownikom Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Usług Turystycznych sp. z o.o.	0,00	(8 800,00)

37. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Lp.	Wyszczególnienie	rok zakończony 31 grudnia 2023	rok zakończony 31 grudnia 2022
1	Pracownicy ogółem, z tego:	472,76	432,15
a	umysłowi	141,17	114,94
b	fizyczni	331,59	317,21



38. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

- SALDA NA 31.12.2023 R.

Lp.	Nazwa jednostki	Należności	Inwestycje - pożyczki	Zobowiązania
1	PHH Hotele sp. z o.o.	375 976,16	105 781 160,80	685,19
2	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	139 697,09	2 999 741,93	833,34
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	22 652,14	21 962 005,97	0,00
4	PHN Property Management sp. z o.o. (dawniej: PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna)*	149 797,62	15 161 871,76	23 005,64
5	Holtur sp. z o.o.	465 253,04	3 219 834,32	0,00
6	Geovita S.A.	3 475 210,61	9 984 702,28	0,00
7	Elbest sp. z o.o.	743 853,21	14 750 209,80	0,00
8	Interferie S.A.	695 689,65	7 765 820,37	7 754 696,83
9	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	159 014,74	0,00	0,00
	Razem	6 227 144,26	181 625 347,23	7 779 221,00

*jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale

- ZA OKRES OD 01.01.2023 R. DO 31.12.2023 R.

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne
1	PHH Hotele sp. z o.o.	2 048 794,19	0,00	4 505 095,41	241 266,79
2	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	556 023,27	3 132,00	610 109,66	52 797,99
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	178 006,52	0,00	622 930,43	1 500,03
4	PHN Property Management sp. z o.o. (dawniej: PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna)*	744 785,17	4 821,24	1 427 283,98	295 817,40
5	Holtur sp. z o.o.	918 638,12	0,00	219 834,32	21 529,81
6	Geovita S.A.	2 057 543,24	0,00	657 197,60	406 528,09
7	Elbest sp. z o.o.	2 511 272,24	30 483,74	1 090 193,96	3 727,35
8	Interferie S.A.	3 928 019,33	8 640,00	332 272,23	60 186,06
9	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	2 275 567,41	0,00	0,00	4 692,21
	Razem	15 218 649,49	47 076,98	9 464 917,59	1 088 045,73

*jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale



TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

- SALDA NA 31.12.2022 R.

Lp.	Nazwa jednostki	Należności	Inwestycje - pożyczki	Zobowiązania
1	PHH Hotele sp. z o.o.	523 081,99	25 348 299,15	400,00
2	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	52 146,29	8 342 298,72	252,00
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	81 146,75	1 467 375,13	1 000,00
4	PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna*	351 545,67	24 281 560,28	6 400,00
5	Holtur sp. z o.o.	288 493,66	2 224 570,23	0,00
6	Geovita S.A.	2 126 746,58	4 235 225,03	0,00
7	Elbest sp. z o.o.	1 300 515,08	13 625 015,84	0,00
8	Interferie S.A.	3 652 120,84	0,00	0,00
9	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	2 181 798,46	0,00	0,00
	Razem	10 557 595,32	79 524 344,38	8 052,00

*jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale

- ZA OKRES OD 01.01.2022 R. DO 31.12.2022 R.

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne
1	PHH Hotele sp. z o.o.	2 693 841,13	0,00	974 275,53	30 457,08
2	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.	246 167,65	0,00	274 422,76	11 212,31
3	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o.	632 135,47	0,00	73 824,81	330 901,94
4	PHN Property Management PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna*	681 406,42	0,00	1 803 141,01	27 688,14
5	Holtur sp. z o.o.	561 123,43	0,00	45 371,00	222,23
6	Geovita S.A.	1 738 740,98	0,00	83 082,85	3 900,53
7	Elbest sp. z o.o.	2 064 688,92	16 219,52	584 795,59	5 576,91
8	Interferie S.A.	2 997 748,38	0,00	0,00	17 899,62
9	Interferie Medical SPA sp. z o.o.	1 776 769,89	0,00	0,00	2 605,36
	Razem	13 392 622,27	16 219,52	3 838 913,55	430 464,12

*jednostka, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanym zawarte były na warunkach rynkowych.



39. INSTRUMENTY FINANSOWE

Spółka dokonała analizy aktywów i zobowiązań finansowych i oceniła, że w przypadku takich instrumentów finansowych, jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług wartość bilansowa jest zasadniczo zbliżona do wartości godziwej.

40. WYNAGRODZENIA

Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków, tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu:

Lp.	Wyszczególnienie	Wynagrodzenie wypłacone / należne w roku obrotowym kończącym		Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
1	Członkowie Zarządu Spółki	1 162 596,00	794 680,00	0,00	0,00
2	Członkowie Rady Nadzorczej Spółki	274 795,92	274 434,89	0,00	0,00
Razem		1 437 391,92	1 069 114,89	0,00	0,00

Ponadto zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej ustalane są cele zarządcze, wskaźniki określające wykonanie celów zarządczych (KPI), wartości referencyjne oraz tryb i sposób oceny ich wykonania dla Zarządu Spółki. Na podstawie tych uchwał ujmowane są w wyniku Spółki odpowiednie rezerwy na premie.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zadłużenia na koniec roku		Zobowiązania zaciągnięte w imieniu osób wchodzących w skład organów tytułem gwarancji i poręczeń	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
1	Członkowie Zarządu Spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Członkowie Rady Nadzorczej Spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		0,00	0,00	0,00	0,00



41. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Spółka nie udzieliła pożyczek członkom Zarządu i Rady Nadzorczej.

42. INFORMACJE DOTYCZĄCE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Podmiotem badającym sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2023 była firma UHY ECA Audyt sp. z o.o. natomiast za rok 2022 – UHY ECA Audyt sp. z o.o. sp.k.

Wynagrodzenie za badanie ustawowe obejmuje wynagrodzenie za badanie sprawozdania jednostkowego PHH oraz badania sprawozdania skonsolidowanego Grupy PHH.

Lp.	Rodzaj usług	rok zakończony 31 grudnia 2023	rok zakończony 31 grudnia 2022
1	Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	140 000,00	94 770,00
2	Inne usługi atestacyjne	36 000,00	23 000,00
Razem		176 000,00	117 770,00

43. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

44. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Spółka nie dokonała wspólnych przedsięwzięć z innymi podmiotami.



45. INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM

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:

W 2023 r. takie umowy nie wystąpiły.

46. PRZYJĘTE CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka w 2023 roku nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie posiadała formalnie przyjętego jednolitego zakresu celów i metod w zakresie zarządzania ryzykiem finansowym, ze względu na brak zidentyfikowanych potrzeb.

RYZYSKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe dotyczące należności nie odbiega od przeciętnego ryzyka kredytowego na rynku polskim, na którym działa Spółka.

Maksymalne ryzyko kredytowe występujące w odniesieniu do posiadanych przez Spółkę należności, a ich wartość prezentowana jest w bilansie. PHH nie identyfikuje znaczącej koncentracji ryzyka z uwagi na duży udział stosunkowo niewielkich transakcji w całości obrotu. W rozliczaniu z kontrahentami Spółka preferuje płatności kartą kredytową, gotówką oraz przedpłaty. Decyzje dotyczące udzielenia kredytu kupieckiego Spółka podejmuje biorąc pod uwagę wypłacalność, wartość kontraktu, termin płatności oraz prognozowane saldo należności.

RYZYSKO CENOWE

Spółka w 2023 roku nie identyfikowała znacznego ryzyka cenowego związanego ze sprzedażą usług stanowiących podstawową działalność. Mimo trudnej sytuacji geopolitycznej wywołanej wojną w Ukrainie, rosnącymi cenami towarów i usług oraz inflacją, popyt na usługi Spółki wzrósł w stosunku do roku poprzedniego.

RYZYSKO UTRATY PŁYNNOŚCI

Spółka w 2023 roku, w związku wybuchem konfliktu zbrojnego w Ukrainie, brała pod uwagę możliwość krótkotrwałych zakłóceń przepływów środków pieniężnych, ale nie identyfikowała tego problemu jako zagrożenie długotrwałe, które mogłoby wpłynąć na jej funkcjonowanie.



Dzięki zgromadzonym rezerwom w postaci płynnych aktywów finansowych oraz bieżącym wpływom z działalności operacyjnej i finansowej, Spółka zachowała bardzo dobry współczynnik bieżącej płynności, co umożliwiło bieżące regulowanie zobowiązań i minimalizację ryzyka utraty płynności.

47. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ JEDNOSTKI

SPRAWY SĄDOWE

Ze względu na ochronę danych osobowych informacje o sprawach pracowniczych zostały poddane anonimizacji. Pozostałe sprawy są w niektórych miejscach ujęte ogólnie z uwagi na ochronę interesu Spółki, a to wobec faktu, że dane postępowanie jest lub może być w toku.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka uczestniczyła w następujących sprawach po stronie czynnej:

- Sprawa z powództwa Spółki przeciwko DFP Design sp. z o.o. dotycząca wydania mebli, za które Spółka zapłaciła skutek wyroku sądu z dnia 27 czerwca 2019 r. Dnia 15 września 2022 r. Sąd wydał wyrok, w którym nakazał wydanie mebli i zwrot kosztów procesu. Druga strona wniosła apelację. 13 marca 2023 r. Sąd wydał wyrok oddalający apelację DFP, co oznacza, że Spółka posiada prawomocny wyrok Sądu nakazujący DFP wydanie całości mebli oraz zapłatę kosztów procesowych. Dnia 27 września 2023 r. rozpoczęto proces odbierania mebli przez komornika, a dnia 17 listopada 2023 r. zostały one odebrane. Oczekujemy na opinię biegłego celem zakończenia egzekucji.
- Sprawa z powództwa Spółki przeciwko DFP Design sp. z o.o. dotycząca obniżenia ceny za wady niewydzianych a zapłaconych mebli na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy. Sprawa w toku. Na dzień 11 kwietnia 2023 r. został wyznaczony termin pierwszego posiedzenia przygotowawczego. Dnia 3 lipca 2023 r. odbył się drugi termin posiedzenia przygotowawczego. Sprawa zawieszona do czasu wydania mebli. Złożono wniosek o podjęcie w związku z wydaniem mebli.
- Sprawa z powództwa Spółki przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi m.st. Warszawy dotycząca ustalenia zasadności aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu pod Hotelem Courtyard by Marriott Warszawa. Sprawa w toku. Nie został wyznaczony termin pierwszej rozprawy. Sprawa na etapie opinii biegłego.
- Sprawa z powództwa Spółki przeciwko Nafibud S.A. dotycząca zapłaty za kary umowne za opóźnienie w usuwaniu wad robót budowlanych. Sprawa w toku. Na 26 listopada 2021 r. został



wyznaczony termin pierwszej rozprawy. Mediacje zakończone niepowodzeniem. Kolejna rozprawa z terminem na piśmie.

- Sprawa z powództwa Spółki przeciwko Blue Business Media sp. z o.o. o zapłatę za usługę konferencyjną. Sprawa w toku. W dniu 2 września 2021 r. Sąd wydał nakaz zapłaty. Nakaz prawomocny, w trakcie egzekucji. Dnia 22 lutego 2023 r. sprawę skierowano przeciwko Zarządowi Spółki. Sąd wydał nakaz zapłaty.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka uczestniczyła w następujących sprawach po stronie biernej:

- 3 sprawy z pozwu byłych pracowników przeciwko Spółce. Wszystkie te sprawy na dzień podpisania sprawozdania finansowego są w toku.
- Sprawa z pozwu DFP Design sp. z o.o. przeciwko Spółce o zapłatę za przechowanie mebli za okres od lipca 2019 r. do grudnia 2021 r. Sąd wydał nakaz upominawczy. Sprawa w toku. Nie został wyznaczony termin pierwszej rozprawy. Wniesiono sprzeciw.

Spółka w związku z toczącymi się sprawami utworzyła odpowiednie rezerwy.

Spółka nie jest stroną żadnego postępowania przed organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub przed organem administracji państwowej.

48. INFORMACJE O ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM

Polski Holding Hotelowy z dniem 1 stycznia 2024 r. stał się uczestnikiem Podatkowej Grupy Kapitałowej Polski Holding Hotelowy (dalej: „PGK”) – jako spółka dominująca. Potwierdza to wydana decyzja Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie z dnia 12 grudnia 2023 r., nr 1471-23-172823, w sprawie rejestracji umowy Podatkowej Grupy Kapitałowej. Oprócz Spółki uczestnikami PGK są wszystkie spółki zależne GK PHH, tj.: PHH Hotele sp. z o.o., Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Usługowe Holtur sp. z o.o., Geovita S.A., Elbest sp. z o.o., Interferie S.A., Interferie Medical SPA sp. z o.o.

W dniu 2 stycznia 2024 r. Spółka podpisała aneks do umowy pożyczki odnawialnej z Geovita S.A., w którym zwiększono dostępny limit do kwoty 20.000.000,00 zł.

W dniu 2 stycznia 2024 r. Spółka podpisała umowę pożyczki odnawialnej z PHH Hotele sp. z o.o. w maksymalnej wysokości 10.000.000,00 zł.

W dniu 25 stycznia 2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Interferie S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 72.821.000,00 zł do kwoty 73.000.000,00 zł w drodze emisji 35.800 akcji o wartości nominalnej 5,00 zł każda. Akcje zostały zaoferowane w drodze subskrypcji zamkniętej jedynej akcjonariuszowi spółki – PHH. Akcje te zostały pokryte w całości wkładem w kwocie 7.764.662,00 zł. Wniesienie wkładu miało formę



konwersji wierzytelności przysługujących PHH wobec spółki z tytułu umowy pożyczki zawartej w dniu 28 grudnia 2022 r. W dniu 28 stycznia 2024 r. PHH i Interferie podpisały umowę potrącenia wzajemnych wierzytelności.

W dniu 1 lutego 2024 r. nastąpiło połączenie Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. z Gliwicką Agencją Turystyczną S.A. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku GAT S.A. na Spółkę w myśl art. 492 § 1 pkt 1 w zw. z art. 516 § 6 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (łączenie przez przejęcie). W związku z tym jedyny obiekt należący do tej spółki – Hotel Halo Szczyrk – stał się kolejnym oddziałem PHH.

W dniu 13 lutego 2024 r. Spółka podpisała aneks do umowy pożyczki inwestycyjnej z PHH HOTELE sp. z o.o, zgodnie z którym dokonano: podwyższenia kwoty pożyczki do wysokości 373 800 213,00 PLN oraz zmiany zapisów dotyczących dostępności pożyczki i wysokości zabezpieczeń.

49. POZOSTAŁE UJAWNIECIA WYMAGANE USTAWĄ O RACHUNKOWOŚCI

Pozostałe ujawnienia wymagane ustawą o rachunkowości dotyczą pozycji, które nie wystąpiły w spółce w roku bieżącym i poprzednim.



ZARZĄD W SKŁADZIE:

.....

Gheorghe Marian Cristescu – Prezes Zarządu

.....

Daniel Puciato – Członek Zarządu

SPORZĄDZIŁ:

.....

Marzena Szuba – Dyrektor ds. Raportowania / Główny Księgowy

Warszawa, dnia 27 marca 2024 r.

