

# RAPORT OKRESOWY



**ROBS GROUP LOGISTIC S.A.**

IV kwartał 2023 roku



Gdańsk, 31 maja 2024 r.

## Spis treści

1. Podsumowanie IV kwartału 2023 roku .....	3
2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o stosowanych zasadach polityki rachunkowości.....	4
3. Podstawowe informacje o Spółce .....	5
4. Oświadczenie Zarządu Emitenta dotyczące informacji finansowych i danych za IV kwartał 2023 r.....	6
8. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji .....	7
9. Wskazanie przyczyn niesporządzenia sprawozdań skonsolidowanych przed podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji .....	8
10. Wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją.....	8
11. Informacje o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu .....	8
12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty .....	8
13. Jednostkowe dane finansowe .....	9
13.1. Bilans.....	9
13.2. Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) .....	12
13.3. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia).....	13
13.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym .....	14
14. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w IV kwartale 2023 r. ....	16

## 1. Podsumowanie IV kwartału 2023 roku

Szanowni Państwo,

w załączeniu przedstawiam korektę jednostkowego raportu kwartalnego za okres 01.10.2023 – 31.12.2023 roku. W wyniku badania sprawozdania finansowego za 2023 r. Spółka utworzyła rezerwy na należności, zobowiązania, odprawy emerytalne rozliczyła straty z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, uwzględniła kwoty podatku odroczonego oraz dokonała zafakturowania dodatkowych kosztów kontraktów montażowych w Danii. W zawiązku z powyższym zysk netto za 2023 r. ulegnie obniżeniu o kwoty zweryfikowanych pozycji sprawozdań finansowych:

1. W wyniku zafakturowania dodatkowych kosztów usług obcych na realizowanych kontraktach montażowych w Danii, tj. z dostarczonych do Spółki faktur kosztowych po sporządzeniu sprawozdania za IV kwartał 2023 r. : 304 194,92 zł;
  - a. korekta faktury sprzedaży 49 260,03 zł;
2. Straty z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych: 138 722,37 zł;
3. Odpis aktualizujący dla należności przeterminowanych powyżej 1 roku: 215 147,30 zł;
4. zwiększenie rezerwy na odprawy emerytalne: 13 407,45 zł;
5. Uwzględnienie kwoty podatku odroczonego: 55 749 zł;
6. Zwiększenie stanu rezerw na zobowiązania ogółem: 464 381,37 zł;

W wyniku powyższych korekt zysk netto Spółki za 2023 r. uległ obniżeniu o 954 641,05 tys. zł względem raportu za IV kw. 2023 r. z dnia 14 lutego 2024 r. Jednocześnie Zarząd Spółki informuje, że rozpoczął rozmowy z kontrahentem dotyczącym uwzględnienia ponownego rozliczenia kwot i wynagrodzenia wynikających z punktu 1, tj. o wartości 100 000 EUR.

W czwartym kwartale 2023 roku przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 8,2 mln zł (+12,2% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego) i była to najwyższa wartość w ujęciu kwartalnym przychodów w historii spółki. Już w październiku zanotowaliśmy najwyższe w bieżącym roku obroty, co wynikało z dwóch czynników: rozpoczęcia i fakturowania prac montażowych w Danii oraz uruchomienia i zafakturowania produkcji metalowych akcesoriów do regałów również na rynek duński. O wejściu na rynek duński informowaliśmy w Raporcie bieżącym ESPI nr 13/2023 z dnia 06.10.2023. Były to bardzo istotne zlecenia z punktu widzenia rozwoju działalności, ponieważ potwierdzają dywersyfikację poprzez: usługi, handel i produkcję. Zarząd przewiduje, że produkcja zostanie zintensyfikowana w 2024 roku, z uwagi na coraz większą liczbę kontrahentów zainteresowanych współpracą z nami w tym obszarze. Spółka w tym czasie stała się podmiotem o profilu usługowo handlowo wytwórczym, z silnym akcentem na przyspieszenie działalności operacyjnej w dwóch ostatnich kategoriach przychodów. Jest to konsekwencja obranej 3 lata temu przez Zarząd strategii działania oraz podjętych kroków w efekcie pozyskania finansowania zewnętrznego (emisja akcji serii C i kredyt inwestycyjny). Także dzięki pozytywnej decyzji o wejściu do Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej jesteśmy obecnie firmą intensyfikującą działalność produkcyjną elementów i akcesoriów do regałów wysokiego składowania.

Z poważaniem

Robert Dąbrowski

Prezes Zarządu ROBS GROUP LOGISTIC S.A.

## 2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o stosowanych zasadach polityki rachunkowości

W czwartym kwartale 2023 roku Spółka nie dokonywała zmiany stosowanych zasad rachunkowości. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. oraz dane porównywalne za analogiczny okres 2022 roku. Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku.

Poniżej przedstawiono najważniejsze zasady (politykę) rachunkowości, pomiar wyniku finansowego oraz sposób sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych jaki przyjęty został przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za IV kwartał 2023 r.

1. Środki trwałe wyceniane są na dzień bilansowy i wykazywane w bilansie wg cen nabycia lub

kosztów wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy amortyzacyjne. Kwoty odpisów amortyzacyjnych ustalane są przy zastosowaniu stawek wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

2. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

a) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne wycenia się według wartości nominalnej. Do aktywów pieniężnych zaliczane są środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych, środki pieniężne w drodze, a także lokaty bankowe, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich wystawienia lub nabycia.

b) Rozchód środków pieniężnych w walucie obcej rozliczany jest metodą FIFO (pierwsze przyszło, pierwsze wyszło). Na dzień bilansowy aktywa pieniężne w walucie obcej przelicza się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

3. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

a) Rozliczeniu w czasie podlegają koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych. Rozliczenia te polegają na wyłączeniu odpowiednich kosztów lub ich części z kosztów działalności operacyjnej i zapisywaniu na oddzielnym koncie kwot kosztów za okresy następne, a następnie rozliczeniu ich w roku obrotowym, którego te koszty dotyczą.

4. Rezerwy i zobowiązania

a) Spółka tworzy bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczące przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych.

b) Zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

c) Zobowiązania w walucie obcej na dzień bilansowy przelicza się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

5. Kapitały własne stanowią kapitały tworzone przez Spółkę zgodnie z obowiązującym prawem. Spółka tworzy następujące kapitały własne:

a) kapitał zakładowy (akcyjny) – wykazany jest w wysokości zgodnej ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego według wartości nominalnej,

b) kapitał zapasowy,

c) zysk (strata) z lat ubiegłych – stanowi łączną stratę poniesioną przez Spółkę w latach poprzednich, która pokryta zostanie zyskami osiągniętymi w przyszłych okresach sprawozdawczych; łączny zysk z lat ubiegłych (korekta wyniku finansowego lat ubiegłych )

d) zysk/strata netto roku obrotowego stanowi zysk/stratę wynikającą z rachunku zysków i strat.

6. Przychody ze sprzedaży stanowią przychody ze sprzedaży produktów, czyli wyrobów gotowych i usług oraz przychody ze sprzedaży towarów i materiałów. Przychód ze sprzedaży stanowi kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług.

6. Koszty działalności operacyjnej stanowią wszystkie koszty związane z normalną działalnością Spółki, z wyjątkiem pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych oraz strat nadzwyczajnych.

7. Obciążenia podatkowe zawierają bieżące opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych.

8. Pomiar wyniku finansowego oraz sposób sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, natomiast rachunek przepływów pieniężnych Spółka sporządza metodą pośrednią.

### 3. Podstawowe informacje o Spółce

Firma:	ROBS GROUP LOGISTIC
Forma prawna:	spółka akcyjna
Siedziba:	Gdańsk, Polska
Adres:	ul. Budowlanych 15E , 80-298 Gdańsk
Oznaczenie sądu:	Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS:	0000918259
REGON:	363621755
NIP:	5932602993
Tel.	+48 885 575 849
E-mail	<a href="mailto:info@robs-group.pl">info@robs-group.pl</a> ; <a href="mailto:office@robs-group.pl">office@robs-group.pl</a>
Strona www	<a href="http://www.robs-group.pl">www.robs-group.pl</a>

ROBS GROUP LOGISTIC S.A. prowadzi działalność usługową oraz handlową w obszarze zabudowy magazynów wysokiego składowania, której istotnym elementem jest handel regałami magazynowymi - recykling materiałowy. Emitent dostarcza usługi i produkty dla optymalnego wykorzystania powierzchni magazynowych w magazynach wielkopowierzchniowych. Dodatkowym obszarem działania jest rozwijana przez Spółkę oferta produkcji elementów i akcesoriów dla regałów magazynowych. Przedmiot działania obejmuje:

- montaż regałów magazynowych,
- demontaże i przebudowy regałów magazynowych,
- serwis / naprawy i przeglądy regałów,
- doradztwo techniczne, w tym:
  - projektowanie wykorzystania powierzchni magazynowych,
  - projekty elementów i części regałów magazynowych dostosowywanych dla potrzeb klientów,
- sprzedaż i dostawy części oraz regałów magazynowych wysokiego składowania z recyklingu oraz nowych, do regałów:
  - paletowych (przeptywowe i wjezdne),
  - wspornikowych,
  - półkowych.
- Profesjonalne usługi projektowania – oprogramowanie SOLIDOWORKS
- Produkcję części, elementów i akcesoriów stalowych do regałów, Spółka dysponuje wysokiej jakości nowym parkiem maszynowym:
  - CORMAK WYCINARKA LASEROWA LF3015GA 4000 IPG , w pełni zabudowany laser fiber do cięcia arkuszy blach, przestrzeń robocza 1500x3000 mm.
  - CORMAK PRASA KRAWĘDZIOWA CNC EXTRA32260 sterowana CNC z 4 osiami CNC, max. długość gięcia 3200 mm, nacisk prasy 260 ton.
  - PRASY HYDRAULICZNE 40T MX340 NARGESA
  - Przecinarki taśmowe do metalu
  - Stanowisko spawalnicze

Emitent prowadząc działalność bazuje na następujących zasobach:

- kompetencje w branży i otoczeniu rynkowym,
- rozpoznawalność i jakość usług na rynku szwedzkim,
- doświadczony zespół - brygady montażowe / 20 własnych pracowników z wieloletnim stażem,
- certyfikat ISO w zakresie usług montażowych i demontażowych PN-EN ISO 9001:2015,
- Certyfikaty DEKRA dla usług serwisowych.

#### 4. Oświadczenie Zarządu Emitenta dotyczące informacji finansowych i danych za IV kwartał 2023 r.

Zarząd ROBS GROUP LOGISTIC Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku („Emitent”) przedstawia raport kwartalny za okres od 1 października 2023 r. do 31 grudnia 2023 r., na który składają się:

- a) bilans,
- b) rachunek zysków i strat,
- c) zestawienie zmian w kapitale własnym,
- d) rachunek przepływów pieniężnych,

wraz z pełnymi danymi porównywalnymi za ten sam okres w roku 2022.

Zarząd ROBS GROUP LOGISTIC Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, wybrane informacje finansowe i dane porównywalne, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami

rachunkowości, oraz, że odzwierciedlają one w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową Emitenta oraz wynik finansowy.

Robert Dąbrowski

Prezes Zarządu ROBS GROUP LOGISTIC S.A.

Gdańsk, 31 maja 2024 roku

## 5. Stanowisko odnośnie do możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2023.

## 6. Opis stanu realizacji działań i inwestycji emitenta oraz harmonogramu ich realizacji

Nie dotyczy.

## 7. Informacje na temat aktywności w zakresie wprowadzania rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie

Emitent nie podejmował w okresie objętym raportem inicjatyw nastawionych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

## 8. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Emitent nie tworzy grupy kapitałowej oraz nie posiada jednostek podlegających konsolidacji.

## 9. Wskazanie przyczyn niesporządzenia sprawozdań skonsolidowanych przed podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji

Nie dotyczy.

## 10. Wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją

Nie dotyczy.

## 11. Informacje o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Emitent podaje informacje o strukturze akcjonariatu, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5 % głosów na walnym zgromadzeniu są właściwe na datę publikacji raportu za IV kwartał 2023 roku, tj. na dzień 31 maja 2024 roku.

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	UDZIAŁ W KAPITALE	LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W GŁOSACH	REZYDENCJA PODAKOWA
ROBERT DĄBROWSKI*	6 602 038	31,85%	13 202 038	48,31%	POLSKA
					-
Pozostali akcjonariusze	14 123 624	68,15%	14 123 624	51,69%	
<b>RAZEM</b>	<b>20 725 662</b>	<b>100,00%</b>	<b>27 325 662</b>	<b>100,00%</b>	-

\*razem z małżonką

\* razem z małżonką

## 12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, Emitent zatrudniał 32 osób zatrudnionych w przeliczeniu na pełne etaty.



## 13. Jednostkowe dane finansowe

### 13.1. Bilans

Segment\ Nazwa		31.12.2022	31.12.2023
-	<b>AKTYWA</b>	<b>16 686 336,51</b>	<b>34 162 704,95</b>
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>8 564 227,95</b>	<b>26 362 864,30</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	284 601,11	140 416,50
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	284 601,11	140 416,50
4	Zaliczki na poczet wartości niemater. i prawnych	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	7 562 572,54	25 256 760,11
1	Środki trwałe	7 339 102,22	24 996 214,04
a	grunty (w tym prawo użytkowania wiecz. gruntu)	400 000,00	2 117 910,87
b	budynki, lokale i obiekty inżyn. lądowej i wodnej	0,00	10 000 139,12
c	urządzenia techniczne i maszyny	1 297 696,70	1 097 836,29
d	środki transportu	1 993 150,43	2 486 147,09
e	inne środki trwałe	3 648 255,09	9 294 180,67
2	Środki trwałe w budowie	223 470,32	260 546,07
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	27 394,94	27 394,94
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	27 394,94	27 394,94
IV	Inwestycje długoterminowe	505 050,00	497 250,00
1	Nieruchomości	505 050,00	497 250,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a	w jednostkach powiązanych:	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	184 609,36	441 042,75
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	161 557,00	424 728,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	23 052,36	16 314,75
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>8 122 108,56</b>	<b>7 799 840,65</b>
I	Zapasy	3 200 430,02	2 533 357,62
1	Materiały	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00
4	Towary	3 132 401,43	2 532 357,62
5	Zaliczki na dostawy i usługi	68 028,59	1 000,00
II	Należności krótkoterminowe	4 715 455,05	4 949 913,32
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00

a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	4 715 455,05	4 949 913,32
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 528 323,92	3 599 427,43
-	do 12 miesięcy	4 528 323,92	3 599 427,43
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	z tytułu pod., dotacji, ceł, ubezpie. społ. i zdr.	17 139,24	973 633,94
c	inne	169 991,89	376 851,95
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	115 044,10	142 893,62
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	115 044,10	142 893,62
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	115 044,10	142 893,62
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	115 044,10	136 240,62
-	inne środki pieniężne	0,00	6 653,00
-	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	91 179,39	173 676,09
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
-	<b>Aktywa razem</b>	<b>16 686 336,51</b>	<b>34 162 704,95</b>

-	<b>PASYWA</b>	<b>16 686 336,51</b>	<b>34 162 704,95</b>
A	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>7 541 275,80</b>	<b>7 996 141,20</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 072 566,20	2 072 566,20
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym	2 845 939,02	5 413 274,15
-	nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartości nominalna udziałów (akcji)	0,00	0,00
III	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
-	z tytułu aktualizacji godziwej	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
-	tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
-	na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	55 435,45	55 435,45
VI	Zysk (strata) netto	2 567 335,13	454 865,40
VII	Odpisy z zysku netto w roku obrot. (wielk. ujemna)	0,00	0,00
B	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>9 145 060,71</b>	<b>26 166 563,75</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	219 847,63	464 381,37
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	318 920,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	8 934,91	22 342,36
-	długoterminowa	8 934,91	8 934,91

-	krótkoterminowa	0,00	13 407,45
3	Pozostałe rezerwy	210 912,72	123 119,01
-	długoterminowe	0,00	0,00
-	krótkoterminowe	210 912,72	123 119,01
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>4 709 534,22</b>	<b>16 741 457,52</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	4 709 534,22	16 741 457,52
a	kredyty i pożyczki	56 250,00	8 114 606,81
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	4 652 284,22	8 625 850,71
d	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e	inne	1 000,00	1 000,00
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>4 192 494,86</b>	<b>8 824 598,96</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	4 192 494,86	8 824 598,96
a	kredyty i pożyczki	917 959,22	2 216 468,28
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	1 109 576,16	2 407 820,83
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	673 417,45	3 141 524,50
-	do 12 miesięcy	673 417,45	3 141 524,50
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 240 358,62	715 918,49
h	z tytułu wynagrodzeń	242 985,22	277 201,21
i	inne	8 198,19	65 665,65
4	Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>23 184,00</b>	<b>136 125,90</b>
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	23 184,00	136 125,90
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	23 184,00	136 125,90
-	<b>Pasywa razem</b>	<b>16 686 336,51</b>	<b>34 162 704,95</b>

## 13.2. Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

Segment\ Nazwa		01.10.2023 31.12.2023	01.10.2022 31.12.2022	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	8 174 238,01	7 286 352,18	27 185 173,93	22 516 060,93
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 543 631,61	4 043 827,73	12 641 507,07	15 333 579,26
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jed	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 630 606,40	3 242 524,45	14 543 666,86	7 182 481,67
V	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	9 604 129,08	5 192 291,42	28 024 065,95	19 534 024,64
I	Amortyzacja	814 817,60	849 889,95	2 453 616,70	898 010,92
II	Zużycie materiałów i energii	333 665,82	375 915,05	1 309 377,23	1 213 998,38
III	Usługi obce	2 549 081,81	706 133,96	7 707 601,87	6 728 910,92
IV	Podatki i opłaty	119 539,22	24 419,65	220 417,21	109 976,93
V	- w tym podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
VI	Wynagrodzenia	1 592 255,90	1 924 070,39	7 283 554,48	6 780 359,27
VII	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	622 061,16	418 399,83	1 805 077,03	1 229 917,97
VIII	Pozostałe koszty rodzajowe	320 212,08	94 807,04	391 343,01	204 044,89
IX	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 252 495,49	798 655,55	6 853 078,42	2 368 805,36
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-1 429 891,07	2 094 060,76	-838 892,02	2 982 036,29
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 416 643,99	505 446,99	3 824 896,34	2 797 343,40
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	17 635,97	0,00	17 635,97	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Inne przychody operacyjne	1 399 008,02	505 446,99	3 807 260,37	2 797 343,40
E	Pozostałe koszty operacyjne	160 520,13	140 253,51	350 971,39	2 135 343,84
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	212 175,55	86 949,46	212 175,55	86 949,46
III	Inne koszty operacyjne	-51 655,42	53 304,05	138 795,84	2 048 394,38
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-173 767,21	2 459 254,24	2 635 032,93	3 644 035,85
G	Przychody finansowe	0,00	0,00	89,83	0,00
I	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Odsetki	-89,83	0,00	0,00	0,00
IV	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
VI	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
VII	Inne	89,83	0,00	89,83	0,00
H	Koszty finansowe	950 675,04	439 698,54	2 124 508,36	634 312,72
I	Odsetki	717 899,65	403 731,03	1 755 651,69	447 282,94
II	w tym dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Inne	232 775,39	35 967,51	368 856,67	187 029,78
1	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-1 124 442,25	2 019 555,70	510 614,40	3 009 723,13
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I - J.II)	0,00	0,00	0,00	0,00
I	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
K	Zysk (strata) brutto (I+/-J)	-1 635 056,65	2 019 555,70	0,00	3 009 723,13
L	Podatek dochodowy	-266 643,00	147 879,00	55 749,00	442 388,00
M	Pozostałe obow. zmniejszenia zysku (związk.straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
N	Zysk (strata) netto (K- L- M)	-857 799,25	1 871 676,70	454 865,40	2 567 335,13

## 13.3. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	Segment \ Nazwa	01.10.2023- 31.12.2023	01.10.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
I.	Zysk (strata) netto	96 841,80	1 871 676,70	454 865,40	2 567 335,13
II.	Korekty razem	309 780,10	1 453 316,67	6 679 825,93	-1 786 959,98
1.	Amortyzacja	817 886,02	853 139,95	2 461 416,70	905 810,92
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	-2 402,20		0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	224 893,99	447 282,94	1 755 651,69	447 282,94
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	134 171,21	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	144 063,60	244 533,74	144 063,60
6.	Zmiana stanu zapasów	745 103,00	516 096,77	667 072,40	-1 420 936,31
7.	Zmiana stanu należności	-1 214 154,31	2 355 253,76	-234 458,27	-2 622 872,79
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-386 736,94	-4 397 371,17	2 029 233,83	929 316,43
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	122 788,34	-92 187,63	-225 988,19	-173 689,81
10.	Inne korekty	0,00	1 629 440,65	-151 807,18	4 065,04
III.	Przepływy pieniężne netto z dział. oper. (I+/-II)	406 621,90	3 324 993,37	7 134 691,33	780 375,15
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
I.	Wpływy	0,00	750 000,00	2 439,00	750 000,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	2 439,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00		0,00
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00		0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		0,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00		0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00		0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00		0,00
	- odsetki	0,00	0,00		0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00		0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	750 000,00		750 000,00
II.	Wydatki	1 801 834,94	113 645,19	11 947 904,53	433 190,78
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 807 791,20	231 520,34	11 947 904,53	433 190,78
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-1 950,00	0,00		0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00		0,00
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00		0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00		0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00		0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	-4 006,26	-117 875,15		0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 801 834,94	636 354,81	-11 929 465,53	316 809,22
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
I.	Wpływy	0,00	-121 668,56	11 957 480,72	2 869 655,44
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	-121 668,56		2 869 655,44
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	11 957 480,72	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	-1 494 802,56	3 893 824,46	7 134 857,00	3 952 210,93
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00		0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	1 793 361,16		1 793 361,16
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00		0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	-1 719 696,55	30 652,01	2 600 614,85	89 038,48

5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00		0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00		0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	1 622 528,35	2 842 431,13	1 622 528,35
8.	Odsetki	224 893,99	447 282,94	1 691 811,02	447 282,94
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00		0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>1 494 802,56</b>	<b>-4 015 493,02</b>	<b>4 822 623,72</b>	<b>-1 082 555,49</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>99 589,52</b>	<b>-54 144,84</b>	<b>27 849,52</b>	<b>14 628,88</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>99 589,52</b>	<b>-54 144,84</b>	<b>27 849,52</b>	<b>14 628,88</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	-32 843,27		0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>41 218,01</b>	<b>169 188,94</b>	<b>115 044,10</b>	<b>100 415,22</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>142 893,62</b>	<b>115 044,10</b>	<b>142 893,62</b>	<b>115 044,10</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00

### 13.4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

	Segment \ Nazwa	01.10.2023- 31.12.2023	01.10.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>8 853 940,45</b>	<b>5 614 163,65</b>	<b>7 541 275,80</b>	<b>6 763 236,79</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>8 853 940,45</b>	<b>5 614 163,65</b>	<b>7 541 275,80</b>	<b>6 763 236,79</b>
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>2 072 566,20</b>	<b>2 072 566,20</b>	<b>2 072 566,20</b>	<b>1 923 000,00</b>
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00	149 566,20
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	149 566,20
	- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00	149 566,20
	- zmiana umowy spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 072 566,20	2 072 566,20	2 072 566,20	2 072 566,20
<b>2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>5 413 274,15</b>	<b>2 845 939,02</b>	<b>2 845 939,02</b>	<b>2 655 308,74</b>
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	2 567 335,13	190 630,28
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	2 567 335,13	190 630,28
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00
	- podział zysku (ustawowo)	0,00	0,00	2 567 335,13	190 630,28
	- podział zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	- pokrycia straty	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	5 413 274,15	2 845 939,02	5 413 274,15	2 845 939,02
<b>3.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętej polityki rachunkowości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zbycia środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>149 566,20</b>
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00	-149 566,20
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	149 566,20
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>5.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>55 435,45</b>	<b>0,00</b>	<b>2 622 770,58</b>	<b>2 035 361,85</b>
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	55 435,45	0,00	2 622 770,58	2 035 361,85
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	-933 106,06	0,00	4 065,04

5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	55 435,45	-933 106,06	2 622 770,58	2 039 426,89
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 011 976,47	0,00	1 011 976,47
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu) kapitał zapasowy	0,00	23 434,96	2 567 335,13	2 995 967,91
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	55 435,45	55 435,45	55 435,45	55 435,45
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	55 435,45	55 435,45	55 435,45	55 435,45
<b>6.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>-857 799,25</b>	<b>1 871 676,70</b>	<b>454 865,40</b>	<b>2 567 335,13</b>
	a) zysk netto	-857 799,25	1 871 676,70	454 865,40	2 567 335,13
	b) strata netto	0,00	0,00	0,00	0,00
	c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7.</b>	<b>Wynik netto na początek okresu</b>	<b>1 312 664,65</b>	<b>695 658,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>7 996 141,20</b>	<b>7 541 275,80</b>	<b>7 996 141,20</b>	<b>7 541 275,80</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>7 996 141,20</b>	<b>7 541 275,80</b>	<b>7 996 141,20</b>	<b>7 541 275,80</b>

## 14. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w IV kwartale 2023 r.

Sektor magazynowy w Polsce odpowiadał za połowę całkowitego wolumenu inwestycji zrealizowanych w 2023 roku. Spośród zamkniętych transakcji, tylko dwie przekroczyły próg 100 mln EUR. Całkowity wolumen inwestycyjny sektora po czterech kwartałach 2023 r. szacowany jest na ponad 1 mld EUR.

Jak podkreślają specjaliści, rok 2023, z perspektywy deweloperów magazynowych, charakteryzował się bardzo przemyślanymi zakupami gruntów i doбором lokalizacji. Obecnie najbardziej atrakcyjne działki to te, które są najlepiej zlokalizowane i posiadają pozwolenia na budowę, co pozwala na szybkie rozpoczęcie prac budowlanych.

Według danych firmy AXI Immo, rynek magazynów miejskich w Polsce rozwijał się intensywnie przez ostatnie 3-4 lata w głównych ośrodkach miejskich – zwłaszcza w Warszawie, Łodzi, Wrocławiu i Poznaniu. Przyczyną zainteresowania były przede wszystkim zmiany w łańcuchach dostaw, w tym chęć skrócenia czasu dostawy do konsumentów.

Jako Spółka zauważamy wzrosty wolumenu prac demontażowych i montażowych w nowych i istniejących zasobach magazynowych. Branża deweloperska (magazyny) generalnie boryka się z dostępem i kosztem finansowania, czego skutkiem jest ograniczenie tempa inwestycji. Między innymi jak podaje Puls Biznesu Panattoni, największy deweloper powierzchni przemysłowej w Europie na koniec trzeciego kwartału 2023 r., miał 1,17 mln m<sup>2</sup> magazynów w budowie. To o 46% mniej niż na koniec września 2022 r. Jednocześnie klienci i deweloperzy dywersyfikują źródła finansowania, aktywnie włączając środki pozyskiwane w ramach dedykowanych funduszy i np. dzięki emisji obligacji.

<b>Ranking deweloperów magazynowych</b>			
Powierzchnia magazynowa w Polsce w budowie – na koniec III kw. 2022 i na koniec III kw. 2023 r.			
Deweloper	udział (w proc.)		
	w 2022 r.		w 2023 r.
Panattoni	47		30
Hillwood	9		12
CTP	13		12
P3	3		7
DL Invest	2		6
GLP	3		6
MDC2	1		5
7R	5		4
MLP	4		3
LCube	1		2
Segro	2		1
Fortress & Partners	0		1
Prologis	2		1
Logicor	1		0
EQT Exeter	3		0
Mountpark	2		0
Hines	1		0
Mapletree	0		0
pozostali	2		9

Źródło: dane AXI Immo, listopad 2023 r.

Wstępne dane za 2023 rok wskazują, że w 2023 r. fundusze ulokowały w nieruchomościach komercyjnych w Polsce około 2 mld EUR (najmniej od 2009 r.) i co warto podkreślić niemal połowę tej kwoty zgodnie z danymi powyżej zainwestowały w magazyny. Przy rosnących kosztach finansowania i okresowo ochłodzenia koniunktury większość podmiotów ograniczyła działania do obserwacji i analizowania rynku. Eksperti JLL



zwracają uwagę, że ceny oczekiwane przez sprzedających były wyższe niż większość kupujących była w stanie zapłacić.

Bodźcem do ustabilizowania i utrzymania popytu w branży magazynowej był rozwój sektora przemysłowego. Szacuje się też, że blisko połowa środków zainwestowanych w magazyny trafiła do spółki Panattoni. Deweloper ten (Źródło: Puls Biznesu) sprzedał dwanaście parków przemysłowych, a łączna wartość tych transakcji to 0,5 mld EUR. Największym zainteresowaniem kupujących cieszył się Dolny Śląsk – zawarto tam pięć transakcji. Jedną z nich była zarazem największą w 2023 r. i dotyczyła parku Campus 39. Spółka P3 zapłaciła za niego na rzecz Panattoni prawie 140 mln EUR. Inwestor ten nabył od 7R Park Łódź West II oraz 7R Park Szczecin. Łączna powierzchnia najmu tych dwóch parków sięga prawie 100 tys. m<sup>2</sup>.

Ważnym wydarzeniem na rynku magazynów był również zakup 80% udziałów w spółce deweloperskiej 7R przez skandynawski fundusz NREP, o czym informowaliśmy w jednym z poprzednich raportów miesięcznych. Wartość inwestycji to około 200 mln EUR.

Specjaliści w firmie JLL wskazują, że mimo znacznego spadku wartości inwestycji w ostatnim kwartale 2023 r. zaobserwowano wzrost aktywności inwestorów, w szczególności w segmencie parków handlowych i prognozują, że składane oferty przełożą się na transakcje już w pierwszej połowie 2024 r.

Jako podmiot świadczący głównie usługi poza granicami kraju zauważamy podobne zmiany i tendencje na rynku europejskim, z tym że sytuacja jest zróżnicowana w poszczególnych krajach. Dynamiczne zmiany na plus w zakresie inwestycji następują m.in. tam gdzie dotychczasowa infrastruktura magazynowa była na słabym poziomie. Powyższe wnioski potwierdzają prognozy po przeprowadzonych badaniach w 11 krajach i 27 centrach punktach logistycznych w Europie przez Buck Consultants International / BCI Global:

1. po silnym spadku w 2023 r. o 26% popytu na nieruchomości logistyczne na 11 europejskich rynkach, w 2024 r. popyt ustabilizuje się,
2. stawki czynszu netto za najlepsze powierzchnie wzrosną w całej Europie w ciągu najbliższych 24 miesięcy o 10% lub więcej, przy znacznych różnicach między najlepszymi punktami logistycznymi w Europie,
3. prawie wszędzie w Europie stopy kapitalizacji netto za najlepsze powierzchnie wynoszą obecnie średnio od 4,5 do 5,5%,
4. koszty pracy pracowników magazynowych wykazują gwałtowny wzrost, podczas gdy dostępność w całej Europie jest niska,
5. firmy są gotowe zapłacić nawet o 6% wyższe koszty operacyjne, jeśli magazyn jest wysoce zautomatyzowany, aby zapobiec uzależnieniu od ograniczonej dostępności siły roboczej,
6. najemcy są gotowi zapłacić do 6% za magazyn, który jest zrównoważony, neutralny energetycznie i zgodny z przepisami ESG.

### Prognoza wielkości popytu (w mln m.kw.)

Country	Take-up logistics real estate in 2022 (mln sqm)	Forecasted take-up logistics real estate in 2023 (mln sqm)	Expected take-up logistics real estate in 2024 (mln sqm)	Change (2023-2024)
Belgium	1.2	0.9	0.9	0%
Czech Republic	1.1	0.7	0.7	0%
France	4.1	3.4	3.2	-6%
Germany	8.5	5.8	5.6	-3%
Hungary	0.3	0.4	0.4	0%
Italy	2.9	2.4	2.3	-4%
Netherlands	3.1	2.4	2.2	-8%
Poland	5.2	3.8	4.2	+10%
Romania	1.3	0.7	0.5	-28%
Spain	1.3	1.2	1.1	-8%
United Kingdom	3.5	2.5	2.7	+6%
	32.5	24.2	23.8	

Źródło: Buck Consultants International, 2024

Spółka w czwartym kwartale 2023 roku obsługiwała swoich głównych kontrahentów, najważniejsze podmioty w branży: CONSTRUCTOR AB, JUNGHEIRICH AB, STOW NORDICS oraz NORDISKA. Natomiast w samym październiku z uwagi na intensyfikację prac w Danii, większość zafakturowanych przychodów pochodziło od firmy JUNGHEIRICH Danmark A/S. Zrealizowane zlecenia dotyczyły przebudowy i montażu w obiektach magazynowych oraz produkcji akcesoriów i elementów stalowych dla regałów magazynowych dla Novo Nordisk A/S Bøgeholm Alle 5 DK-3450 ALLERØD. W listopadzie 2023 roku otrzymaliśmy zlecenia na łączną kwotę 700 000 EURO (ponad 3 mln zł, przychody ze sprzedaży za 2022 roku wyniosły 22,5 mln zł), z terminem realizacji do końca 2023 roku. Przedmiotowe zlecenia dotyczyły produkcji akcesoriów do regałów magazynowych. Produkcja zrealizowana została w Gdańsku w siedzibie Spółki w oparciu o własne zasoby parku maszynowego oraz w ramach Decyzji o wsparciu wydanej przez Pomorską Specjalną Strefę Ekonomiczną. Odbiorcą produktów był Jungheinrich Danmark A/S. W konsekwencji Grupa Jungheinrich odpowiadała za około 60% przychodów w ujęciu wartościowym w listopadzie. Zarząd ocenia, że jest to korzystna sytuacja pod względem dywersyfikacji odbiorców.

Ponadto kontynuowane były prace montażowe w największym centrum logistycznym w Europie zlokalizowanym w Horsens, w Danii.

Zgodnie z wcześniejszymi udostępnionymi informacjami i raportami Spółka wskazywała na duży potencjał w obszarze nowego rynku zbytu jakim jest rynek duński. Spółka rozpoczęła także negocjacje zasad współpracy przy realizacji montażu regałów magazynowych dla DSV w innych krajach w których jest obecny ten operator.

Z pozostałej działalności usługowej warto wymienić, że dla Jungheinrich Danmark A/S zrealizowano prace montażowe o wartości 60 000 EUR i 22 000 EUR,

- miejsce wykonania prac: DSV Solutions A/S DK-8700 HORSENS, Dania.
- miejsce wykonania prac: Novo Nordisk A/S DK-3450 ALLERØD, Dania.

Inne znaczące zlecenia usług – montażu i demontaży realizowaliśmy m.in. dla:

- CONSTRUCTOR SVERIGE AB, miejsce wykonania prac: Bosch Thermoteknik AB (TTSE) 57338 Tranås, Szwecja.
- JUNGHEINRICH SVENSKA AKTIEBOLAG, wartość 27 000 EUR, miejsce wykonania prac: AB GP-Last 211 24 MALMÖ, Szwecja.
- Almroths Express & Åkeri Aktiebolag prace dotyczące demontaży regałów paletowych wysokiego składowania w magazynie Norrköping o wartości netto 310 000 SEK. Almroths Express & Åkeri

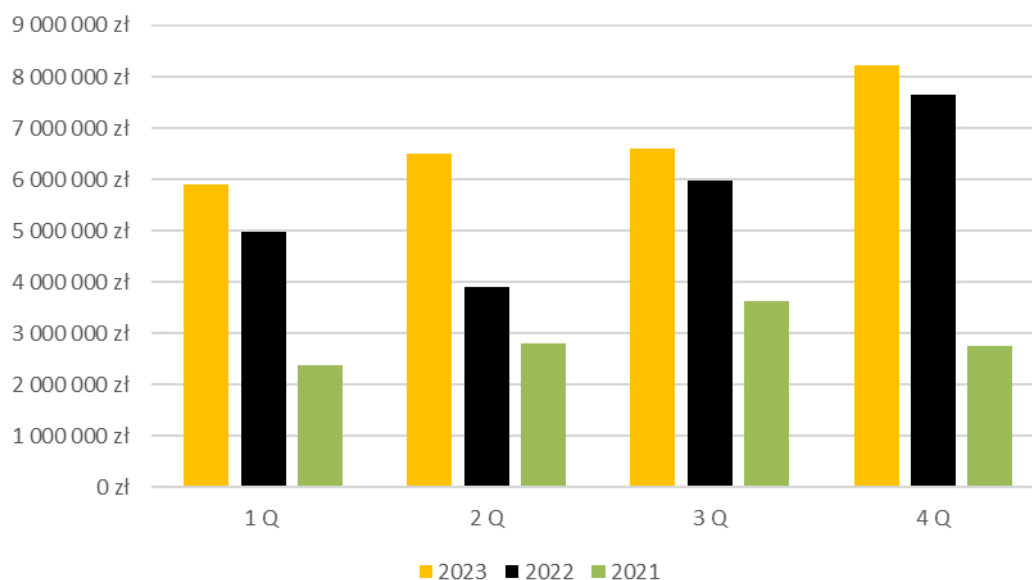
Aktiebolag jest znaczącym podmiotem z branży logistycznej w Szwecji: firma oferuje logistykę magazynową, transport i usługi kurierskie oraz spedycję dla klientów prywatnych i komercyjnych.

- STOW Nordics montaż regałów paletowych wysokiego składowania w magazynie firmy POSTPAC w miejscowości Skurup o wartości netto 68 000 EUR. POSTPAC jest uznaną szwedzką firmą z 40 letnim doświadczeniem w branży, oferującą usługi logistyki kontraktowej. Produkcja objęta działalnością strefową na podstawie Decyzji o wsparciu wydanej przez Pomorską Specjalną Strefę Ekonomiczną:
  - a. blach niwelujących do systemów DEXION o wartości 7 350 EUR netto,
  - b. wkładów na palety metalowe o wartości 17 204 EUR netto.

Powyzsze zlecenia produkcyjne wykonane zostały w zakładzie Gdańsku w oparciu o przygotowaną własną dokumentację projektową. Odbiorcy końcowi: CONSTRUCTOR SVERIGE AB dla: Berry Superfos Lidköping AB oraz SCANIA CV AB.

Spółka w czwartym kwartale 2023 roku Spółka zanotowała przychody w wysokości 8,2 mln zł (+12,2% vs. 4Q22) oraz narastająco od początku roku w wysokości 27,2 mln zł (+20,7% vs. 1-4Q22).

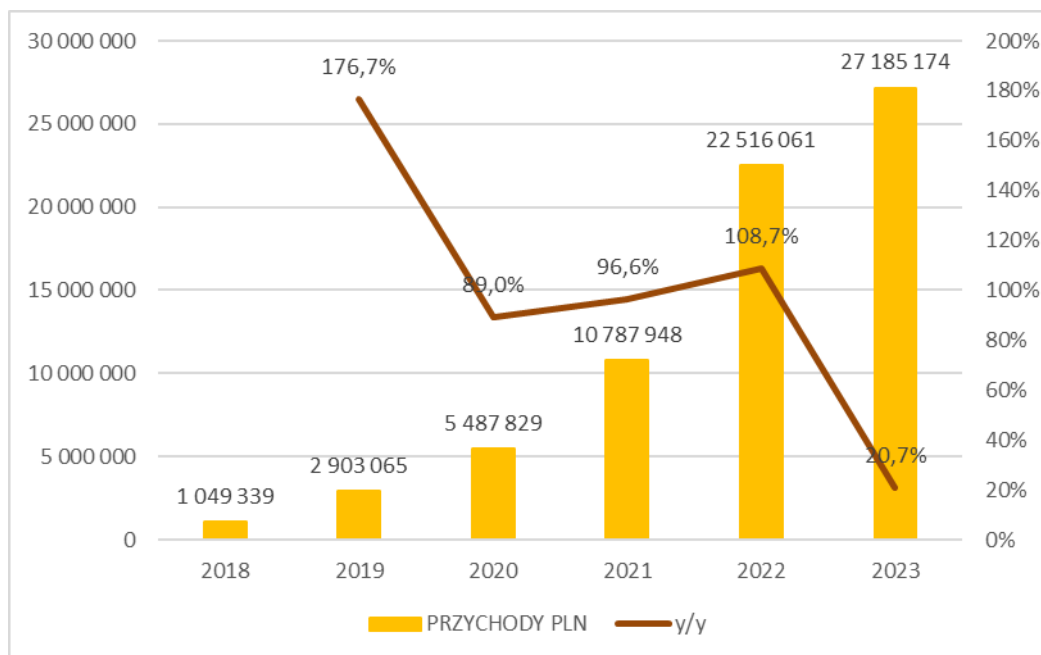
#### Przychody ze sprzedaży w ujęciu kwartalnym



W okresie 4Q23 EBIT wyniósł -173 767,21 zł oraz narastająco 2 635 032,93 zł (-27% vs. 1-4Q22), EBITDA ukształtowała się na poziomie 5 mln zł w okresie 1-4Q 2023 vs. 4,5 mln zł rok wcześniej (+12%).

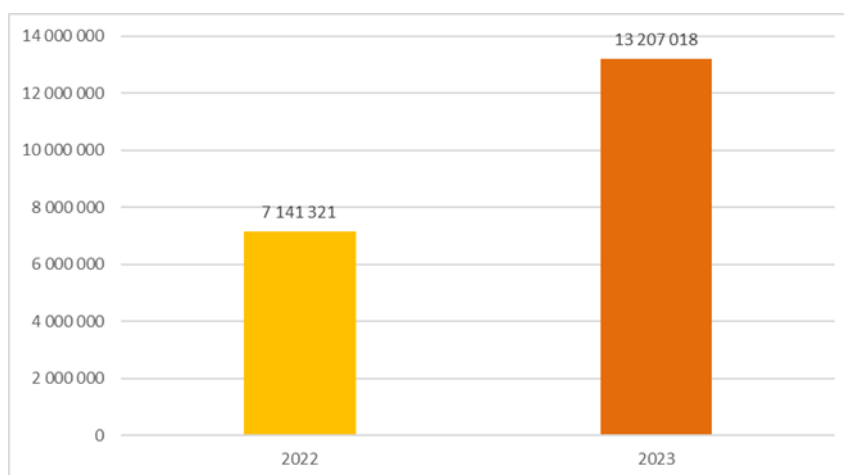
Na dzień 31 grudnia 2023 roku suma bilansowa wynosiła 34 162 704,95 zł wobec sumy na dzień 31 grudnia 2022 roku – 16.686.336,51zł co oznacza prawie dwukrotny jej wzrost. Aktywa obrotowe stanowiły ponad 22% wartości aktywów. Należy również zwrócić uwagę na wzrost kapitałów własnych, które na koniec IV kwartału 2023 roku wyniosły 7 996 141,20 zł wobec 7.541.275,80 zł na koniec IV kwartału 2022 roku. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 142 893,62 zł.

## Przychody ze sprzedaży



Sprzedaż produktów „re-use” używanych i przystosowanych do ponownego użytku miała wartość 9,1 mln zł, co stanowiło około 34% przychodów netto ze sprzedaży w 2023 roku. Z kolei łączna sprzedaż towarów w ubr. roku wyniosła 13,2 mln zł, co oznacza że około 52% przychodów pochodziło z tego rodzaju działalności (handel używanymi regałami + produktami). W kategorii tej mieszczą się towary wyprodukowane i sprzedane w ramach działalności strefowej PSSE. W samym 4Q2023 roku produkcja i sprzedaż akcesoriów metalowych miały wartość 3,8 mln zł.

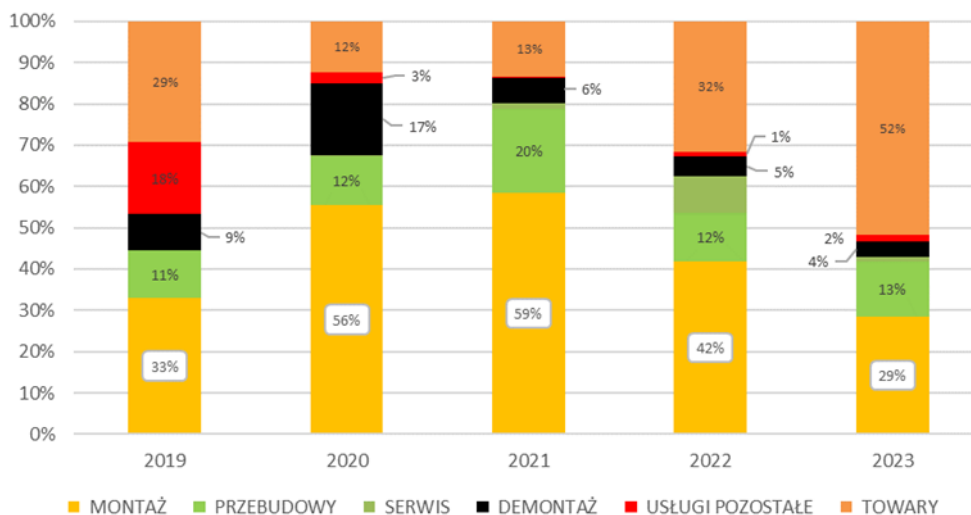
## Sprzedaż produktów / handel używane



Usługi, w tym montaż / demontaż, przebudowy i serwis stanowiły około 48% przychodów w okresie styczeń – grudzień 2023 roku. Sytuacja ta podobnie jak w miesiącach poprzednich wynikała z tendencji rynku inwestycyjnym w branży magazynowo logistycznej, tj. wysokiego wolumenu prac o charakterze inwestycyjnym i odtworzeniowym na rynkach na których jest obecna Spółka.

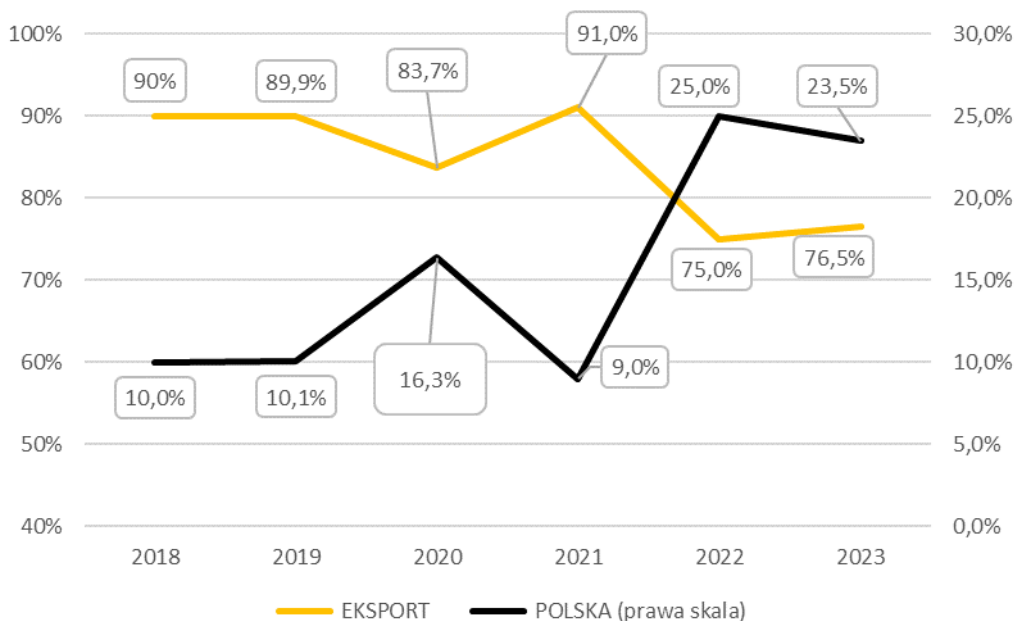
Rośnie znaczenie działalności handlowej, w tym własnymi produktami, segment ten zapewnił Spółce w 2023 roku 52% przychodów ogółem.

### Struktura sprzedaży



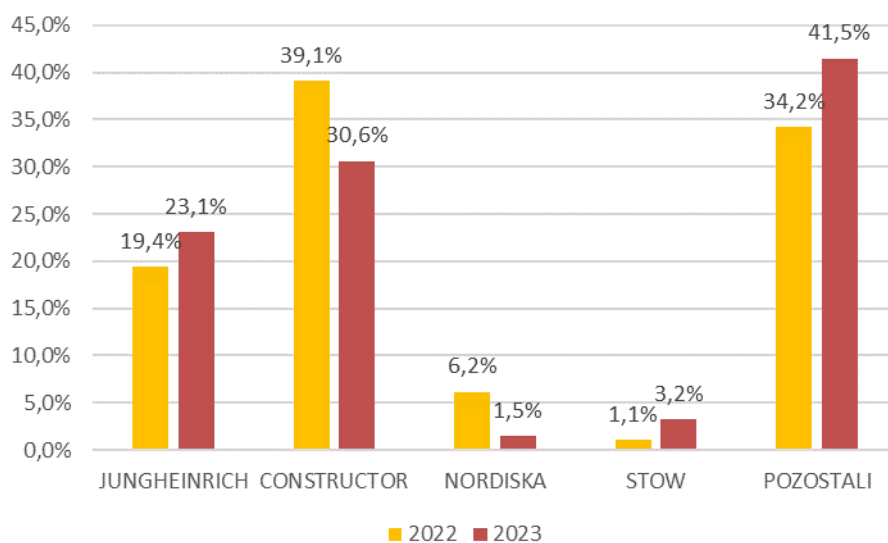
Do największych odbiorców Spółki należały tak jak w latach ubiegłych firmy będące czołówką wykonawców w branży logistyki magazynowej: Constructor AB, Jungheinrich Svenska AB, Sverige AB, NORDISKA Lagermontage AB, Stow Group, AJ Produkter. Okresowo pod wpływem zwiększonej sprzedaży towarów na rynek polski wzrósł udział przychodów z rynku krajowego, niemniej dominował eksport z 76% udziałem w strukturze przychodów.

### Geograficzna struktura sprzedaży



Dane niezauważone za 2023 rok

## Struktura odbiorców



Robert Dąbrowski

Prezes Zarządu ROBS GROUP LOGISTIC S.A.

Gdańsk, 31 maja 2024 roku