

GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Warszawa, 18 maja 2026 roku



WHITE STONE DEVELOPMENT Sp. z o.o., ul. Żaryna 2B bud D, 02-593 Warszawa

Spółka wpisana do Sądu Rejonowego dla M.ST. Warszawy w Warszawie XIII Krajowego Rejestru Sądowego
NIP 108-000-41-46. KRS 292881. Kapitał Zakładowy: 171 600 000 zł

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. DANE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ

Firma:	White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”)
Data założenia:	07 listopada 2007 r.
Data wpisu do rejestru sądowego:	20 listopada 2007 r.
Właściwy rejestr sądowy:	Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer w rejestrze sądowym:	0000292881
Numer REGON:	141210596
Numer identyfikacji podatkowej:	1080004146
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"> • obsługa nieruchomości, • działalność rachunkowo – księgową, z wyłączeniem doradztwa podatkowego, • badanie rynku i opinii publicznej, • doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, • reklama, • rekrutacja i udostępnianie pracowników, • działalność w zakresie architektury i inżynierii, • budownictwo, • roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, • roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, • roboty budowlane specjalistyczne, • działalność wspomagająca usługi finansowe • działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, • działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne.
Faktyczny przedmiot działalności:	wspomaganie spółek celowych, tworzonych w ramach Grupy, w zakresie doradztwa inwestycyjnego oraz administracyjnego.
Czas trwania działalności:	nieoznaczony

2. INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

2.1 Okres, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku.

2.2 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 522, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”).

Przyjęte przez spółki do sporządzenia jednostkowych sprawozdań finansowych zasady rachunkowości opisane w punktach 5.1 – 5.21 były stosowane w sposób ciągły i były zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w okresie porównawczym.

Wartości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w polskich złotych.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez biegłego rewidenta. Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

2.3 Elementy składowe sprawozdania finansowego oraz zakres danych porównawczych

Na niniejsze sprawozdanie finansowe składają się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku,
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

2.4 Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Okres amortyzacji wartości firmy wynosi 5 lat. Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

3. JEDNOSTKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ORAZ ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje White Stone Development Sp. z o.o. oraz następujące jednostki, wchodzące w skład Grupy Kapitałowej White Stone Development (dalej: „Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”):

Lp.	Nazwa	Numer KRS	Udział w kapitale
1	Fort Mokotów 99 Sp. z o. o.	506218	100%
2	MAAT 4 Sp. z o.o.	612345	70%
3	Ornament Szczecin 4 Sp. z o. o.	841658	100%
4	WS Ext 1 Sp. z o.o.	704707	100%
5	WSD Investment Sp. z o.o.	851956	100%
6	WSD SPV 5 Sp. z o. o	732129	100%
7	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	837668	100%
8	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	837350	100%
9	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	837411	100%
10	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	1063911	100%
11	WSD SPV 11 Sp. z o.o.	1104331	100%
12	Zielone Zamienie Sp. z o. o.	844799	100%
13	Zielone Zamienie 2 Sp. z o. o.	1092274	100%
14	Zielone Zamienie 3 Sp. z o. o.	1093904	100%
15	Zielone Zamienie 4 Sp. z o. o.	1091125	100%
RAZEM			

W dniu 4 lutego 2025 roku zostało zarejestrowane w KRS spółki przejmującej (WSD Investment Sp. z o.o.) połączenie ze spółkami: Ornament Szczecin Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną), WSD SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną), Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną), Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną).

W dniu 23 września 2025 roku została powzięta uchwała w sprawie połączenia spółki WSD Investment Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) ze spółką WSD SPV 3 Sp. z o.o. (jako spółką przejmowaną). Połączenie zostało zarejestrowane w KRS spółki przejmującej w dniu 6 listopada 2025 roku.

4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdania finansowe (z wyjątkiem sprawozdań spółek postawionych w stan likwidacji) stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki gospodarcze w dającej się przewidzieć przyszłości. W razie wystąpienia niekorzystnych zdarzeń stanowiących zagrożenie dla kontynuacji działalności przez spółki zależne Zarząd jest gotów przedsięwziąć środki zaradcze w postaci dokapitalizowania lub połączenia zagrożonej spółki z podmiotem będącym w lepszej kondycji finansowej. Wobec powyższego skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli co najmniej do dnia 31 grudnia 2026 roku.

5. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

5.1 Wartość firmy i ujemna wartość firmy

Wartość firmy to nadwyżka wartości udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według wartości godziwych, wykazywana jest w aktywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji aktywów trwałych jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Ujemna wartość firmy to nadwyżka odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad wartością udziałów, wykazywana jest w pasywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Od wartości firmy dokonywane są odpisy amortyzacyjne w okresie nie dłuższym niż 5 lat. Odpisów dokonuje się metodą liniową. W uzasadnionych przypadkach kierownik jednostki może wydłużyć okres amortyzacji, wydłużenie okresu należy podać w informacji dodatkowej wraz z jego uzasadnieniem.

5.2 Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Cenę nabycia powiększają koszty jej ulepszenia.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową, drogą systematycznego, planowego rozłożenia wartości początkowej składnika aktywów na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu składnika aktywów do używania, a jej zakończenie – nie później niż z chwilą:

- zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z jego wartością początkową lub
- przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru.

Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności składnika aktywów. Poprawność przyjętych okresów i stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

Roczne stawki amortyzacji dla wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych są następujące:

- | | |
|---|------------|
| • licencje i programy | 50% |
| • budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 1,5% - 10% |
| • urządzenia techniczne i maszyny | 10% - 30% |
| • środki transportu | 20% |
| • pozostałe środki trwałe | 10% - 30% |

W przypadku, gdy wartość początkowa jest równa lub niższa niż 10.000 złotych netto, jednostka traktuje takie niskocenne składniki jako aktywa amortyzowane jednorazowo w miesiącu następującym po miesiącu przyjęcia do

użytkowania, lub zalicza bezpośrednio w ciężar kosztów w momencie ich zakupu. Decyzja co do sposobu kwalifikacji jest podejmowana indywidualnie, w zależności od potrzeb informacyjnych i biznesowych Zarządu danej jednostki.

O ile jest to możliwe, jednostka korzysta ze zwolnienia określonego w art. 3 ust. 6 UoR i kwalifikuje umowy, na mocy których przyjęła do używania obce środki trwale lub wartości niematerialne i prawne do odpłatnego używania lub pobierania pożytków na czas oznaczony według zasad określonych w przepisach podatkowych.

5.3 Środki trwale w budowie

Środki trwale w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W uzasadnionych przypadkach składnikiem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia są także różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań oraz odsetki od zobowiązań finansujących zakup lub wytworzenie środka trwałego.

Do środków trwałych w budowie zalicza się także nieruchomości inwestycyjne w fazie budowy do momentu oddania ich do użytkowania.

5.4 Nieruchomości inwestycyjne

Inwestycje w nieruchomości wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Do inwestycji w nieruchomości, obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania oraz budynki i budowle, zalicza się także nieruchomości, których jednostka nie użytkuje na własne potrzeby, a które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów z najmu.

W okresie od rozpoczęcia budowy lub zakupu, do momentu oddania nieruchomości do użytkowania, prezentowana jest ona jako środki trwale w budowie.

5.5 Długoterminowe aktywa finansowe

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje 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.

Odpisu wyrażającego trwałą utratę wartości inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych dokonuje się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego.

Skutki przeszacowania inwestycji zaliczonych do długoterminowych aktywów finansowych, powodujące wzrost ich wartości do poziomu cen rynkowych, zwiększają kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny. Obniżenie wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, jeżeli kwota różnicy z przeszacowania nie była do dnia wyceny rozliczona, zmniejsza ten kapitał (fundusz). W pozostałych przypadkach skutki obniżenia wartości inwestycji zalicza się do kosztów finansowych. Wzrost wartości danej inwestycji bezpośrednio wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe.

Jeżeli wartość zbytej inwestycji zaliczonej do aktywów trwałych była uprzednio przeszacowana albo wyceniana w cenie (wartości) rynkowej, lub w cenie nabycia, w zależności od tego, która z nich była niższa, zaś skutki takiej wyceny ujęto w sposób określony powyżej, to nadwyżkę z tytułu przeszacowania ustala się i rozlicza z kapitałem (funduszem) z aktualizacji wyceny.

Inwestycje zaliczone do aktywów trwałych na dzień ich przekwalifikowania do inwestycji krótkoterminowych wycenia się:

- w wartości księgowej albo cenie nabycia, w zależności od tego, która z nich jest niższa – jeżeli inwestycje krótkoterminowe wycenia się w wartości rynkowej lub cenie nabycia, zależnie od tego, która z nich jest niższa;
- według wartości księgowej, jeżeli inwestycje krótkoterminowe wycenia się w wartości rynkowej.

Jeżeli przekwalifikowana inwestycja długoterminowa była uprzednio przeszacowana, a skutki przeszacowania ujęte są w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny, to nierozliczoną na dzień przekwalifikowania nadwyżkę z tytułu przeszacowania inwestycji długoterminowej zalicza się do kosztów lub przychodów finansowych.

5.6 Zapasy

Zapasy są to aktywa przeznaczone do sprzedaży, będące w trakcie produkcji przeznaczonej na taką sprzedaż lub mające postać materiałów lub dostaw surowców zużywanych w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług.

Zapasy wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

Jako zapasy jednostka kwalifikuje koszty poniesione w związku z projektem, do realizacji którego została powołana, w szczególności są to:

- prowizje oraz odsetki od kredytów i pożyczek zaciągniętych w celu realizacji projektu,
- koszty obsługi prawnej kredytów i pożyczek,
- nakłady na projekty architektoniczne,
- nakłady na prace budowlane,
- koszty nadzoru budowlanego,
- koszty zastępstwa inwestycyjnego,
- koszty podatków i opłat związanych z realizowanym projektem.

W tym przypadku, rozchód zapasów ewidencjonowany jest na podstawie rozliczenia kosztu własnego sprzedaży, w proporcji, w jakiej pozostaje wielkość sprzedanej powierzchni do całkowitej powierzchni, na którą poniesiono koszty wytworzenia lub ilość sprzedanych miejsc postojowych do wszystkich miejsc postojowych, na które poniesiono koszty wytworzenia. W przypadku, gdy nie można wiarygodnie wyznaczyć kosztu wytworzenia poszczególnych elementów projektu, proporcję stosuje się syntetycznie, dla wszystkich elementów łącznie.

5.7 Należności

Należności, będące składnikiem aktywów jednostki, są to kontrolowane przez jednostkę aktywa finansowe o wiarygodnie określonej wartości, powstałe w wyniku zdarzeń przeszłych, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych.

W sprawozdaniu finansowym należności wykazywane są w podziale na należności długoterminowe i krótkoterminowe oraz od podmiotów powiązanych i pozostałych.

Należności długoterminowe obejmują pozycje należności, których termin płatności przypada w okresie dłuższym od jednego roku od dnia bilansowego, inne niż należności z tytułu dostaw i usług.

Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług oraz całość lub część należności z innych tytułów niezaliczonych do aktywów finansowych, które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. W bilansie należności z tytułu dostaw prezentowane są w podziale na należności o okresie spłaty do 12 miesięcy i ponad 12 miesięcy.

Za należności publicznoprawne jednostka uznaje należności od urzędów skarbowych, urzędów celnych, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz jednostek samorządu terytorialnego. W szczególności jako należność publicznoprawną uważa się nadwyżkę naliczonego podatku od towarów i usług nad należnym. Jednakże podatek od towarów i usług objęty procedurą zgodnie z art. 89b ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, którego prawo do odliczenia jest zawieszona do momentu zapłaty, prezentowany jest jako inne rozliczenia międzyokresowe.

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i wykazuje w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Wartość należności podlega aktualizacji wyceny przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Za należności przeterminowane uważa się wszystkie należności, których termin spłaty przekroczył 180 dni (licząc od daty wymagalności), a także należności uznane za wątpliwe z innych przyczyn niż przekroczenie terminu spłaty o 180 dni i nie mające charakteru należności spornych (np. w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego).

Na należności przeterminowane tworzy się odpisy aktualizacyjne w wysokości połowy kwoty należności (o ile przeterminowanie wynosi od 181 do 365 dni) lub całej kwoty należności (o ile przeterminowanie wynosi powyżej 365 dni). Od zasady tej odstępuje się w uzasadnionych przypadkach, po dokonaniu analizy sytuacji finansowej danego klienta i prawdopodobieństwa zapłaty lub w przypadku, gdy przeterminowana należność pochodzi od jednostki powiązanej. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

Należności wyrażone w walutach obcych ujmują się w księgach i wycenia na dzień bilansowy zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie „Transakcje w walutach obcych”.

5.8 Krótkoterminowe aktywa finansowe

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych, a także pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy jednostka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu są inwestycjami krótkoterminowymi i obejmują instrumenty finansowe o terminie zwrotu nie dłuższym niż 3 miesiące. Aktywa te są zawsze notowane na rynku. Do tej grupy zalicza się także instrumenty pochodne, które nie spełniają wymagań stawianych zabezpieczeniu. Instrumenty takie zawsze są kwalifikowane do przeznaczonych do obrotu, niezależnie od intencji ich zakupu.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych, pod warunkiem, że zawarty kontrakt powoduje powstanie aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego albo instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron oraz z kontraktu wynikają skutki gospodarcze, a przewidywany okres obowiązywania kontraktu nie przekracza 12 miesięcy, np. udzielone pożyczki, dłużne papiery wartościowe nabyte od emitenta.

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się nie zakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem, że jednostka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne. Najczęściej w tej grupie mieszczą się dłużne papiery wartościowe (obligacje, bony skarbowe itp.) lub wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek, jeśli jednostka zamierza utrzymywać te inwestycje do terminu wymagalności.

Pozostałe aktywa finansowe, nie spełniające warunków zaliczenia do powyższych kategorii, zalicza się do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Zaliczane tu będą te aktywa inwestycyjne, do których jednostka nie ma sprecyzowanych zamiarów. Inwestycje te mogą być w każdej chwili sprzedane, ale nie jest to jednoznaczne z warunkiem ich upłynięcia w ciągu trzech miesięcy.

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez jednostkę koszty transakcji.

Aktywa finansowe, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej bez jej pomniejszania o koszty transakcji, jakie jednostka poniosłaby, zbywając te aktywa lub wyłączając je z ksiąg rachunkowych z innych przyczyn, chyba że wysokość tych kosztów byłaby znacząca, z wyjątkiem:

- składników aktywów finansowych, dla których nie istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa nie może być ustalona w inny wiarygodny sposób (wycena w cenie nabycia),
- składników aktywów finansowych objętych zabezpieczeniem (pozycji zabezpieczanych).

Skutki przeszacowania aktywów finansowych, odpisy aktualizujące ich wartość, jak również związane z tymi aktywami nabyte kupony odsetkowe i przychody odsetkowe wykazuje się w bilansie w pozycjach, do których zakwalifikowano aktywa finansowe.

5.9 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym utrzymywane w ramach lokat bankowych. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo wymienne na określone kwoty oraz narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości, w tym należne odsetki od lokat bankowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyceniane są według wartości nominalnych.

W jednostkach realizujących projekty deweloperskie jako środki pieniężne wykazywane są również środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Zgodnie z postanowieniami Krajowego Standardu Rachunkowości nr 1 „Rachunek przepływów pieniężnych”, środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych nie podlegają prezentacji w rachunku przepływów pieniężnych. W związku z powyższym, różnica pomiędzy saldem środków pieniężnych wykazany w bilansie a saldem prezentowanym w rachunku przepływów pieniężnych wynika głównie z uwzględnienia środków zdeponowanych na tych rachunkach.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyrażone w walutach obcych ujmuje się w księgach i wycenia na dzień bilansowy zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie „Transakcje w walutach obcych”.

5.10 Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w celu zapewnienia współmierności przychodów i kosztów, dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów klasyfikuje się jako długoterminowe, jeżeli czas ich rozliczenia jest dłuższy niż 12 miesięcy.

W szczególności do rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – szczegółowo opisane w sekcji „Opodatkowanie”;
- niezafakturowane przychody wynikające z okresów beczynszowych;
- niezafakturowane przychody wynikające z rozliczenia opłat eksploatacyjnych;
- rozliczane w czasie koszty pozyskania najemcy;
- koszty ubezpieczeń, podatków, prenumerat;
- podatek od towarów i usług objęty procedurą zgodnie z art. 89b ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

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

5.11 Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wysokości określonej w akcie założycielskim i wpisanej w rejestrze sądowym (Krajowym Rejestrze Sądowym).

Kapitały własne stanowią kapitały tworzone przez jednostkę zgodnie z obowiązującym prawem tj. właściwymi ustawami i aktem założycielskim. Do kapitałów własnych zaliczane są także niepodzielone zyski i niepokryte straty z lat ubiegłych.

5.12 Rezerwy

Rezerwy tworzone są w przypadku, gdy na jednostce ciąży istniejący obowiązek, prawny lub zwyczajowo oczekiwany, wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania, przy czym kwoty tego zobowiązania lub termin jego wymagalności nie są pewne.

Rezerwy na ryzyka specyficzne tworzone są jedynie w przypadkach, kiedy prawdopodobny jest wpływ korzyści ekonomicznych z jednostki, a szacunek może zostać przeprowadzony w sposób wiarygodny, a w szczególności na stratę z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych lub skutków toczącego się postępowania sądowego. W przypadku, gdy jednostka byłaby stroną „uciążliwej umowy”, w wyniku której nieuniknione jest, że koszty wypełnienia obowiązków umownych przewyższą korzyści ekonomiczne spodziewane w wyniku realizacji umowy,

w ramach rezerwy można ująć przewidywane koszty będące rezultatem teraźniejszego obowiązku wynikającego z niniejszej umowy, przy założeniu spełnienia warunków zawartych w definicji rezerwy.

Jeżeli jednostka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną w jakikolwiek sposób zwrócone, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy istnieje pewność, że zwrot ten nastąpi.

Jednostka, zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt 2 zawiązuje rezerwy na zobowiązania wynikające z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych oraz świadczeń urlopowych. Wartość rezerwy urlopowej stanowi suma iloczynów niewykorzystanych dni urlopu dla każdego pracownika oraz jego dziennej stawki wynagrodzenia brutto powiększonej o koszty ubezpieczeń społecznych po stronie pracodawcy. Wartość rezerwy emerytalnej obliczana jest na podstawie wieku pracownika, wskaźnika rotacji zatrudnionych w jednostce (prawdopodobieństwo pracy do emerytury w jednostce) oraz czynnika dyskontującego, jeżeli jego zastosowanie jest racjonalnie uzasadnione.

Rezerwy w bilansie wykazywane są w podziale na długo i krótkoterminowe.

5.13 Zobowiązania

Za zobowiązania uznaje się wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów jednostki.

Do zobowiązań długoterminowych zalicza się ogół zobowiązań o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy, innych niż zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Do zobowiązań krótkoterminowych zalicza się ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług, a także całość lub część zobowiązań, która staje się wymagalna w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Do pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe” zalicza się w szczególności:

- kredyty i pożyczki otrzymane,
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych,

- inne zobowiązania finansowe,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług (w tym o okresie wymagalności dłuższym niż 12 miesięcy),
- zaliczki otrzymane na dostawy,
- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń,
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń,
- pozostałe zobowiązania.

Przez zobowiązanie finansowe rozumie się zobowiązanie jednostki do wydania aktywów finansowych albo do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką na niekorzystnych warunkach.

Do zobowiązań finansowych zalicza się w szczególności otrzymane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych oraz inne zobowiązania (np. ujemna wycena instrumentów pochodnych). Zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Jednostka stosuje uproszczenie dotyczące niestosowania przepisów Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2024, poz. 1750) w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. W szczególności w zakresie odstąpienia od wyceny odsetek od pożyczek otrzymanych według efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania wyrażone w walutach obcych ujmuje się w księgach i wycenia na dzień bilansowy zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie „Transakcje w walutach obcych”.

5.14 **Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

- ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki przez kontrahentów, 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 iż data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu w ciężar kosztów działalności operacyjnej. Czas i sposób rozliczenia uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Zobowiązania ujęte jako bierne rozliczenia międzyokresowe zmniejszają koszty okresu sprawozdawczego, w którym stwierdzono, że zobowiązania te nie powstały. Ewentualna nadwyżka wartości rozliczeń nad faktycznie poniesionymi kosztami koryguje odpowiednie pozycje kosztów operacyjnych.

Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się w szczególności:

- koszty oszacowanych niezafakturowanych usług,
- koszty wynikające z rozliczenia opłat eksploatacyjnych,
- wysoce prawdopodobne inne koszty dotyczące działalności operacyjnej.

5.15 **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Międzyokresowe rozliczenia przychodów dokonywane są w celu wykazania przychodów w okresie, którego dotyczą. Oprócz tego rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

- ujemną wartość firmy,
- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w kolejnych okresach sprawozdawczych,

- przewidziane do umorzenia zobowiązania do czasu uznania przez banki lub wierzycieli ugody (układu) o spłacie zobowiązań za zrealizowaną,
- wartość dotacji otrzymanych na sfinansowanie zakupu środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów trwające dłużej niż 12 miesięcy od dnia bilansowego traktowane są jako długoterminowe.

5.16 Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi Jednostka nie ma pełnej kontroli).

Zobowiązanie warunkowe nie jest prezentowane w bilansie, ale jest ujawniane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

5.17 Przychody i zyski

Przez przychody rozumie się uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Przychody z tytułu refakturowanych kosztów wykazywane są w rachunku wyników per saldo w wysokości kosztu poniesionego przez jednostkę.

Pozostałe przychody operacyjne obejmują przychody związane pośrednio z działalnością operacyjną jednostki, a w szczególności przychody związane:

- z działalnością socjalną,
- ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych (nadwyżka ceny sprzedaży nad wartością netto zbywanych składników majątku),
- z odpisaniem zobowiązań przedawnionych, umorzonych, z wyjątkiem zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nieobciążających kosztów,
- z rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- z rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość aktywów i ich korektami,
- z uzyskanymi odszkodowaniami, karami i grzywnami,
- z otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.

Przychody finansowe obejmują przychody związane z działalnością finansową jednostki, a w szczególności przychody związane:

- z uzyskanymi odsetkami od pożyczek udzielonych oraz innych aktywów finansowych,
- z przyznanymi dywidendami,
- z rozwiązaniem rezerw, związanych z operacjami finansowymi,
- z rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych i ich korektami,
- z uzyskanymi przychodami w zyskach innych jednostek,
- ze zrealizowanymi i naliczonymi na dzień bilansowy dodatnimi różnicami kursowymi (w sprawozdaniu finansowym ujmowana jest nadwyżka dodatnich nad ujemnymi różnicami kursowymi).

Jednostka odstąpiła od wyceny odsetek od pożyczek udzielonych według efektywnej stopy procentowej, różnice na tej wycenie uważa za nieistotne.

5.18 Koszty i straty

Koszty i straty obejmują uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Koszty działalności ujmowane są zgodnie z zasadą współmierności do osiągniętych przychodów.

Przychody z tytułu refakturowanych kosztów wykazywane są w rachunku wyników per saldo w wysokości kosztu poniesionego przez jednostkę.

Koszty działalności operacyjnej obejmują ogół kosztów związanych z funkcjonowaniem jednostki i prowadzoną przez nią działalnością. Jednostka ewidencjonuje koszty zarówno w układzie porównawczym, jak i kalkulacyjnym, jednak dla celów sprawozdawczych wykorzystuje rodzajowy układ kosztów.

Pozostałe koszty operacyjne obejmują koszty związane pośrednio z działalnością operacyjną jednostki, a w szczególności koszty związane:

- z działalnością socjalną,
- ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych (nadwyżka wartości netto nad ceną sprzedaży zbywanych składników majątkowych),
- z odpisaniem należności przedawnionych, umorzonych,
- z utworzeniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- z utworzeniem odpisów aktualizujących wartość aktywów i ich korektami,
- z zapłaconymi odszkodowaniami, karami i grzywnami,
- z przekazaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.

Koszty finansowe obejmują koszty związane z działalnością finansową jednostki, a w szczególności koszty związane:

- z naliczonymi odsetkami od kredytów i pożyczek oraz od innych zobowiązań finansowych, niepodlegających kapitalizacji,
- z utworzeniem rezerw, związanych z operacjami finansowymi,
- z utworzeniem odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych i ich korektami,
- ze zrealizowanymi i naliczonymi na dzień bilansowy ujemnymi różnicami kursowymi (w sprawozdaniu finansowym ujmowana jest nadwyżka ujemnych nad dodatnimi różnicami kursowymi).

Jednostka odstąpiła od wyceny odsetek od pożyczek otrzymanych według efektywnej stopy procentowej, różnice na tej wycenie uważa za nieistotne.

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. W układzie tym wyróżniane są kategorie:

- amortyzacja,
- zużycie materiałów i energii,
- usługi obce,
- podatki i opłaty,
- wynagrodzenia,
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia,
- pozostałe koszty rodzajowe,
- wartość sprzedanych towarów.

Na zmianę stanu produktów jednostki wpływa różnica między wartością początkową a końcową danego okresu na pozycjach czynnych rozliczeń międzyokresowych, biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw. Zarząd Spółek podjął decyzję o wyborze wariantu porównawczego rachunku zysków i strat, aby zachować porównywalność

prezentacji z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej, dla celów analizy rachunkowości zarządczej wariant porównawczy został uznany jako bardziej pożądany.

Zgodnie z przepisami Krajowego Standardu Rachunkowości nr 3 „Niezakończone roboty budowlane” Spółki budowlane wchodzące w skład Grupy Kapitałowej rozpoznają skutki niezakończonych umów budowlanych kierując się poniższymi zasadami:

- 1) przychody i koszty są ustalane dla każdej umowy oddzielnie,
- 2) dla ustalenia stopnia zaawansowania niezakończonych umów stosowana jest metoda kosztowa, polegająca na określeniu na dzień bilansowy stopnia zaawansowania prac w takim procencie, jaki stanowi udział poniesionych od rozpoczęcia umowy do dnia bilansowego kosztów umowy w całkowitej kwocie kosztów wykonania umowy obejmującej koszty już poniesione oraz wynikające z aktualnego globalnego budżetu kosztów koszty wymagające jeszcze poniesienia dla pełnego wykonania umowy.

5.19 Transakcje w walutach obcych

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmują się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:

- faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji - w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań,
- średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień – w przypadku zapłaty należności lub zobowiązań, jeżeli nie jest zasadne zastosowanie kursu, o którym mowa w punkcie powyżej, a także w przypadku pozostałych operacji.

Pozycje aktywów i zobowiązań wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Jeżeli aktywa i pasywa są wyrażone w walutach, dla których Narodowy Bank Polski nie ogłasza kursu, to kurs tych walut określa się w relacji do wskazanej przez jednostkę waluty odniesienia, której kurs jest ogłaszany przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny składników aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach – do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

5.20 Opodatkowanie

Obciążenie z tytułu podatku dochodowego obejmuje podatek dochodowy od osób prawnych ustalony zgodnie z zasadami przewidzianymi w przepisach podatkowych.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, Jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.

Wartość podatkowa aktywów jest to kwota wpływająca na pomniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przypadku uzyskania z nich, w sposób pośredni lub bezpośredni, korzyści ekonomicznych. Jeżeli uzyskanie korzyści ekonomicznych z tytułu określonych aktywów nie powoduje pomniejszenia podstawy obliczenia podatku dochodowego, to wartość podatkowa aktywów jest ich wartością księgową.

Wartością podatkową pasywów jest ich wartość księgową pomniejszona o kwoty, które w przyszłości pomniejszą podstawę podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości

zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Z uwagi na fakt, że podmioty wchodzące w skład Grupy są opodatkowane różnymi stawkami podatku dochodowego od osób prawnych, a proporcje podstaw opodatkowania są zmienne w kolejnych okresach Grupa nie dokonuje analizy odchylenia wartości podatku dochodowego wykazanego w rachunku zysków i strat z podatkiem oszacowanym wg jednej ze stawek.

Wpływający na wynik finansowy podatek dochodowy za dany okres sprawozdawczy obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonej stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

5.21 Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
- wynik operacji finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nimi zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
A	AKTYWA TRWAŁE		177 450 278,28	164 320 239,04
I	Wartości niematerialne i prawne	1	4 882,04	9 764,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		4 882,04	9 764,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II	Wartość firmy jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
1	Wartość firmy – jednostki zależne		0,00	0,00
2	Wartość firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
III	Rzeczowe aktywa trwałe	2	137 395 223,66	131 949 326,22
1	Środki trwałe		4 688 156,14	4 209 613,20
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		754 108,60	865 576,17
c	urządzenia techniczne i maszyny		127 699,24	212 816,67
d	środki transportu		2 997 462,45	3 052 702,10
e	inne środki trwałe		808 885,85	78 518,26
2	Środki trwałe w budowie		132 707 067,52	127 099 468,41
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	640 244,61
IV	Należności długoterminowe		374 977,70	500 000,00
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 jednostek pozostałych		374 977,70	500 000,00
V	Inwestycje długoterminowe	3	32 053 270,47	30 525 950,75
1	Nieruchomości		27 928 538,01	30 525 950,75
2	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe		4 025 352,26	0,00
a	w jednostkach powiązanych		4 025 352,26	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		4 025 352,26	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		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		99 380,20	0,00
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		7 621 924,41	1 335 201,07
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 018 513,87	571 780,52
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	6	603 410,54	763 420,55

SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
B	AKTYWA OBROTOWE		374 248 932,66	242 117 653,48
I	Zapasy	4	207 363 053,97	147 326 917,33
1	Materiały		625 005,84	1 083 558,10
2	Półprodukty i produkty w toku		200 492 198,38	143 036 804,00
3	Produkty gotowe		5 759 736,27	1 840 148,94
4	Towary		0,00	82 509,60
5	Zaliczki na dostawy		486 113,48	1 283 896,69
II	Należności krótkoterminowe		80 817 232,40	48 841 547,95
1	Należności od jednostek powiązanych		254 137,07	25 547,89
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		254 137,07	25 547,89
	- do 12 miesięcy		254 137,07	25 547,89
	- 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		80 563 095,33	48 816 000,06
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		64 038 387,46	36 236 938,62
	- do 12 miesięcy		63 092 154,44	35 700 574,24
	- powyżej 12 miesięcy		946 233,02	536 364,38
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		14 172 892,60	9 497 752,63
c	inne		2 351 815,27	3 081 308,81
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	5	84 170 035,50	45 035 503,29
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		84 170 035,50	45 035 503,29
a	w jednostkach powiązanych		0,00	3 600 785,46
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	3 600 785,46
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		3 023 854,37	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		2 973 002,77	0,00
	- udzielone pożyczki		50 851,60	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		81 146 181,13	41 434 717,83
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		57 911 797,79	38 999 650,06
	- inne środki pieniężne		23 234 383,34	2 435 067,77
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	1 898 610,79	913 684,61
C	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM		551 699 210,94	406 437 892,52

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		256 839 655,19	258 485 064,06
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	8	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		70 596 676,80	68 139 115,15
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		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	9	4 171 330,98	(7 862 311,33)
VI	Zysk (strata) netto		10 471 647,41	26 608 260,25
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI		3 216 211,54	2 996 782,15
C	UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH		0,00	0,00
D	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		291 643 344,20	144 956 046,30
I	Rezerwy na zobowiązania	10	10 426 089,53	3 321 650,48
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 900 780,68	331 549,67
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		599 434,00	495 829,00
	- długoterminowa		98 416,00	77 211,00
	- krótkoterminowa		501 018,00	418 618,00
3	Pozostałe rezerwy		2 925 874,85	2 494 271,81
	- długoterminowa		0,00	0,00
	- krótkoterminowa		2 925 874,85	2 494 271,81
II	Zobowiązania długoterminowe	11	124 863 723,01	49 822 348,40
1	Wobec jednostek powiązanych		162 349,85	156 123,62
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		124 701 373,16	49 666 224,30
a	kredyty i pożyczki		59 868 103,53	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		59 604 675,60	45 267 811,08
c	inne zobowiązania finansowe		2 464 363,08	2 222 358,81
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	pozostałe		2 764 230,95	2 176 054,41

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
III	Zobowiązania krótkoterminowe	11	78 492 902,80	58 838 926,38
1	Wobec jednostek powiązanych		2 639,77	618 948,85
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		(0,00)	18 948,80
	- do 12 miesięcy		(0,00)	18 948,80
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	Inne		2 639,77	600 000,05
2	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		78 490 263,03	58 219 977,53
a	kredyty i pożyczki		8 310 196,29	16 744 273,75
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		11 325 074,24	546 460,00
c	inne zobowiązania finansowe		863 930,91	822 714,02
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		50 287 028,38	33 582 444,69
	- do 12 miesięcy		47 478 087,48	32 721 609,40
	- powyżej 12 miesięcy		2 808 940,90	860 835,29
e	zaliczki otrzymane na dostawy		18 104,19	0,00
f	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		7 058 676,75	5 258 948,62
h	z tytułu wynagrodzeń		13 786,10	4 012,93
i	Inne		613 466,17	1 261 123,52
4	Fundusze specjalne		0,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	6	77 860 628,87	32 973 121,04
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		77 860 628,87	32 973 121,04
	- długoterminowe		1 171 991,71	9 669 869,69
	- krótkoterminowe		76 688 637,16	23 303 251,35
	PASYWA RAZEM		551 699 210,94	406 437 892,52

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres	
			01.01.2025 r.-31.12.2025 r.	01.01.2024 r.-31.12.2024 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		317 333 929,24	235 273 828,58
	- od jednostek powiązanych		2 039 539,25	2 019 543,33
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	13	272 493 576,48	289 648 723,99
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		44 350 504,48	(56 631 607,80)
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	13	489 848,28	2 256 712,39
B	Koszty działalności operacyjnej		301 005 278,12	205 701 209,27
I	Amortyzacja		4 470 455,73	4 193 357,70
II	Zużycie materiałów i energii		47 060 787,58	51 159 010,62
III	Usługi obce		228 150 869,76	129 646 973,88
IV	Podatki i opłaty, w tym:		3 609 161,05	3 480 440,13
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		12 926 384,33	11 739 274,51
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		2 741 790,01	2 251 640,51
	- emerytalne		1 364 983,48	924 915,15
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		1 731 013,31	1 517 123,35
VIII	Wartość sprzedanych towarów		314 816,35	1 713 388,57
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		16 328 651,12	29 572 619,31
D	Pozostałe przychody operacyjne	15	566 392,73	13 602 772,08
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		454 222,10	12 755 616,82
II	Dotacje		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne		112 170,63	847 155,26
E	Pozostałe koszty operacyjne	16	874 738,49	9 561 713,84
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	1 486 680,76
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		117 722,10	15 996,60
III	Inne koszty operacyjne		757 016,39	8 059 036,48
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		16 020 305,36	33 613 677,55
G	Przychody finansowe	17	1 471 364,00	4 972 159,43
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a	od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:		1 344 319,31	1 726 865,93
	- od jednostek powiązanych		255 501,80	239 046,73
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		40 439,90	1 691 908,72
V	Inne		86 604,79	1 553 384,78
H	Koszty finansowe	18	4 303 336,74	3 368 170,07
I	Odsetki, w tym:		3 068 138,27	825 080,81
	- dla jednostek powiązanych		0,00	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		3 675,38	0,00
IV	Inne		1 231 523,09	2 543 089,31
I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek		0,00	0,00
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H±I)		13 188 332,61	35 217 666,91

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres	
			01.01.2025 r.-31.12.2025 r.	01.01.2024 r.-31.12.2024 r.
K	Odpis wartości firmy		0,00	456 156,93
I	Odpis wartości firmy – jednostki zależne		0,00	456 156,93
II	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
L	Odpis ujemnej wartości firmy		0,00	0,00
I	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		0,00	0,00
II	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
M	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		0,00	0,00
N	Zysk (strata) brutto (J-K+L±M)		13 188 332,61	34 761 509,98
O	Podatek dochodowy		2 497 255,81	7 821 374,35
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
R	Zyski (straty) mniejszości		219 429,39	331 875,38
S	Zysk (strata) netto (N-O-P±R)		10 471 647,41	26 608 260,25

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	36		
I	Zysk (strata) netto		10 471 647,41	26 608 260,25
II	Korekty razem		(30 846 828,19)	(94 371 811,76)
1	Zyski (straty) mniejszości		219 429,39	331 875,38
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		0,00	0,00
3	Amortyzacja		4 470 455,73	4 193 357,70
4	Odpisy wartości firmy		0,00	456 156,93
5	Odpisy ujemnej wartości firmy		0,00	0,00
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		373 782,60	14 053,10
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		2 790 014,98	1 186 359,89
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(526 352,56)	(11 708 445,07)
9	Zmiana stanu rezerw		7 104 439,05	316 430,30
10	Zmiana stanu zapasów		(54 946 256,72)	36 859 378,79
11	Zmiana stanu należności		(31 850 662,15)	(17 100 056,92)
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		18 462 625,04	10 990 038,52
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		23 172 781,34	(119 872 665,38)
14	Inne korekty z działalności operacyjnej		(117 084,90)	(38 295,00)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		(20 375 180,78)	(67 763 551,51)
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I	Wpływy		8 585 607,38	36 172 266,41
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 321 597,34	34 154 266,41
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	2 018 000,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:		7 264 010,04	0,00
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		7 264 010,04	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		7 097 090,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		0,00	0,00
	- odsetki		166 920,04	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych		0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne		0,00	0,00
II	Wydatki		(15 256 391,37)	(4 126 339,30)
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 617 371,63)	(2 795 454,74)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		(55 111,27)	(591 837,86)
3	Na aktywa finansowe, w tym:		(10 533 908,47)	(739 046,70)
a	w jednostkach powiązanych		(424 597,80)	(739 046,70)
b	w pozostałych jednostkach		(10 109 310,67)	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		(10 109 310,67)	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe		0,00	0,00
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		0,00	0,00
5	Inne wydatki inwestycyjne		(50 000,00)	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(6 670 783,99)	32 045 927,11

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA) – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy		127 348 931,61	49 004 862,02
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		103 199 431,61	11 362 401,93
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		24 149 500,00	37 642 460,09
4	Inne wpływy finansowe		0,00	0,00
II	Wydatki		(75 821 419,26)	(80 054 853,33)
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(12 600 000,00)	(15 850 000,00)
3	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4	Spląty kredytów i pożyczek		(52 816 616,04)	(9 169 090,62)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	(45 953 000,00)
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(913 465,85)	(1 083 607,27)
8	Odsetki		(9 491 337,37)	(7 999 155,44)
9	Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		51 527 512,35	(31 049 991,31)
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)		24 791 073,58	(66 767 615,71)
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		24 791 073,58	(66 767 615,71)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu		30 120 088,96	96 887 704,67
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym		54 601 636,53	30 120 088,95
	o ograniczonej możliwości dysponowania		8 651 010,74	3 167 859,87
	- środki pieniężne na rachunkach VAT		4 660 627,40	2 009 896,91

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	258 485 064,05	248 365 098,80
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych		0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach	258 485 064,05	248 365 098,80
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	171 600 000,00	171 600 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu emisji udziałów (akcji)	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	171 600 000,00	171 600 000,00
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	68 139 115,14	68 167 219,07
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	2 457 561,68	(28 103,93)
a	zwiększenie	2 457 561,68	15 821 896,07
	- z tytułu podziału zysku	2 457 561,68	15 821 896,07
b	zmniejszenie	0,00	15 850 000,00
	- wypłata na rzecz udziałowca z kapitału zapasowego	0,00	15 850 000,00
2.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	70 596 676,82	68 139 115,14
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	18 745 948,91	8 597 879,73
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	18 745 948,91	8 597 879,73
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	(38 295,00)
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	18 745 948,91	8 559 584,73
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b	zmniejszenie	14 574 617,92	16 421 896,07
	- z tytułu przeniesienia na kapitał zapasowy	2 457 561,68	16 421 896,07
	- dywidendy do udziałowca	11 700 000,00	0,00
	- rozliczenia połączenia spółek	417 056,24	0,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	4 171 330,99	(7 862 311,33)
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	4 171 330,99	(7 862 311,33)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – C.D.

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.
6	Zysk (strata) netto	10 471 647,41	26 608 260,25
a	zysk netto	10 471 647,41	26 608 260,25
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	256 839 655,22	258 485 064,06
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	256 839 655,22	258 485 064,06

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA NR 1: WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

1) *Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2025 r.*

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne
Wartość brutto					
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	231 569,18	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	29 373,40	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	260 942,58	0,00
Skumulowana amortyzacja					
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	221 805,18	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	34 255,36	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	256 060,54	0,00
Odpisy aktualizujące					
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu		0,00	0,00	9 764,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu		0,00	0,00	4 882,04	0,00

2) *Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.*

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne
Wartość brutto					
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	184 147,18	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	47 422,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	231 569,18	0,00
Skumulowana amortyzacja					
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	184 147,18	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	37 658,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	221 805,18	0,00
Odpisy aktualizujące					
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu		0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu		0,00	0,00	9 764,00	0,00

NOTA NR 2: ŚRODKI TRWAŁE I ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

 1) *Zmiany stanu środków trwałych i środków trwałych w budowie w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2025 r.*

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 157 599,06	883 989,80	5 307 864,80	874 720,83	127 099 468,41
a	zwiększenia	0,00	630 096,79	257 870,93	1 361 215,96	1 032 386,73	5 945 620,91
b	zmniejszenia	0,00	757 959,97	283 041,04	116 245,00	194 566,93	338 021,80
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 029 735,88	858 819,69	6 552 835,76	1 712 540,63	132 707 067,52
Skumulowana amortyzacja							
3	Bilans otwarcia	0,00	292 022,89	671 173,13	2 255 162,70	796 202,57	0,00
a	zwiększenia	0,00	52 850,89	158 814,71	1 355 924,84	256 019,14	0,00
b	zmniejszenia	0,00	69 246,50	98 867,39	55 714,23	148 566,93	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	275 627,28	731 120,45	3 555 373,31	903 654,78	0,00
Odpisy aktualizujące							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenia	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 na początek okresu		0,00	865 576,17	212 816,67	3 052 702,10	78 518,26	127 099 468,41
Wartość netto na koniec okresu		0,00	754 108,60	127 699,24	2 997 462,45	808 885,85	132 707 067,52

 2) *Zmiany stanu środków trwałych i środków trwałych w budowie w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.*

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 150 337,06	572 494,22	3 838 730,62	843 617,01	142 779 614,43
a	zwiększenia	0,00	7 262,00	423 823,39	1 859 105,34	62 788,81	16 158 830,88
b	zmniejszenia	0,00	0,00	112 327,81	389 971,16	31 684,99	31 838 976,90
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 157 599,06	883 989,80	5 307 864,80	874 720,83	127 099 468,41
Skumulowana amortyzacja							
3	Bilans otwarcia	0,00	260 226,73	508 542,20	1 532 823,47	742 076,32	0,00
a	zwiększenia	0,00	31 796,16	274 958,74	1 090 338,86	85 811,24	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	112 327,81	367 999,63	31 684,99	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	292 022,89	671 173,13	2 255 162,70	796 202,57	0,00
Odpisy aktualizujące							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenia	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 na początek okresu		0,00	890 110,33	63 952,02	2 305 907,15	101 540,69	142 779 614,43
Wartość netto na koniec okresu		0,00	865 576,17	212 816,67	3 052 702,10	78 518,26	127 099 468,41

 3) *Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym*

Na dzień bilansowy łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto prezentowana jako środki trwałe w budowie wynosi 90.983.147,48 zł.

4) *Wartość nieamortyzowanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych*

Na dzień bilansowy łączna wartość nieamortyzowanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych w Grupie Kapitałowej wynosi 2 130 317,77 zł.

NOTA NR 3: INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

 1) *Zmiany stanu inwestycji długoterminowych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2025 r.*

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe
1	Bilans otwarcia	30 525 951,05	0,00	0,00	0,00
a	zakup / utworzenie	55 108,35	0,00	424 625,80	99 380,20
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	(2 652 521,39)	0,00	0,00	0,00
d	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
e	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
f	odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00
g	reklasyfikacja	0,00	0,00	3 600 726,46	0,00
h	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	27 928 538,01	0,00	4 025 352,26	99 380,20

 2) *Zmiany stanu inwestycji długoterminowych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.*

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe
1	Bilans otwarcia	36 088 288,65	0,00	1 017 421,64	0,00
a	zakup / utworzenie	591 837,86	0,00	0,00	0,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	(2 672 794,70)	0,00	0,00	0,00
d	sprzedaż	(3 481 383,76)	0,00	0,00	0,00
e	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
f	odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00
g	pozostałe (w tym reklasyfikacje)	0,00	0,00	(1 017 421,64)	0,00
2	Bilans zamknięcia	30 525 948,05	0,00	0,00	0,00

 3) *Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym*

Na dzień bilansowy łączna wartość gruntów użytkowanych wieczyście prezentowana jako inwestycje długoterminowe wynosi 11.888.209,82 zł.

NOTA NR 4: ZAPASY

 1) *Zmiany stanu zapasów w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2025 r.*

Lp.	Tytuł	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy
1	Bilans otwarcia	1 083 558,10	143 036 804,00	1 840 148,94	82 509,60	1 282 896,69
a	zakup	625 005,84	104 160 982,04	130 500,00	0,00	478 248,79
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	sprzedaż	0,00	(136 852,00)	(40 029 680,06)	(82 509,60)	0,00
d	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e	odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f	zmniejszenie materiałów	(1 083 558,10)	0,00	0,00	0,00	0,00
g	reklasyfikacja	0,00	(44 337 990,18)	44 337 990,18	0,00	0,00
h	rozliczenie zaliczek	0,00	0,00	0,00	0,00	(1 275 032,00)
i	pozostałe	0,00	(2 230 745,48)	(519 222,79)	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	625 005,84	200 492 198,38	5 759 736,27	0,00	486 113,48

 2) *Zmiany stanu zapasów w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.*

Lp.	Tytuł	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy
1	Bilans otwarcia	0,00	58 316 229,84	121 783 595,05	608 682,81	918 828,95
a	Zakup	0,00	114 262 531,69	0,00	0,00	0,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	Sprzedaż	0,00	(26 279 451,16)	(119 943 446,11)	(526 173,21)	0,00
d	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e	odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f	pozostałe (w tym reklasyfikacje)	1 083 558,10	(3 438 599,50)	0,00	0,00	364 067,74
2	Bilans zamknięcia	1 083 558,10	143 036 804,00	1 840 148,94	82 509,60	1 282 896,69

 3) *Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym*

Na dzień bilansowy łączna wartość gruntów użytkowanych wieczyście prezentowana jako zapasy wynosi 33.127.221,91 zł.

NOTA NR 5: ŚRODKI PIENIĘŻNE

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
1	środki pieniężne na koniec okresu wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	54 601 636,53	30 120 088,95
2	środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	26 544 544,60	11 314 628,88
	RAZEM	81 146 181,13	41 434 717,83

Na dzień bilansowy łączna wartość środków na rachunkach płatności podzielonej wynosi 4 660 627,40 zł.

NOTA NR 6: ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

1) Aktywa z tytułu rozliczeń międzyokresowych inne niż aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 502 021,33	1 677 105,16
a	długoterminowe	603 410,54	763 420,55
	- koszty komercjalizacji rozliczane w czasie	341 699,53	470 580,33
	- koszty kontrybucji rozliczane w czasie	100 362,79	204 039,79
	- ubezpieczenia	0,00	83 777,92
	- inne	161 348,22	5 022,51
b	krótkoterminowe	1 898 610,79	913 684,61
	- aktywa z tytułu rozliczenia umów budowlanych	0,00	0,00
	- koszty komercjalizacji rozliczane w czasie	130 075,27	203 946,47
	- koszty kontrybucji rozliczane w czasie	164 792,66	169 222,49
	- ubezpieczenia	367 866,84	366 988,33
	- oprogramowanie komputerowe	26 717,52	24 860,03
	- rozliczeni zakupu usług	1 138 478,66	0,00
	- inne	70 679,84	148 667,29
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	0,00
	RAZEM	2 502 021,33	1 677 105,16

2) Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
1	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	0,00
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	77 860 628,87	32 973 121,04
a	długoterminowe	1 171 991,71	9 669 869,69
	- przychody przyszłych okresów	1 171 991,71	9 669 869,69
b	krótkoterminowe	76 688 637,16	23 303 251,35
	- przychody przyszłych okresów	75 158 446,24	21 440 521,68
	- przychody z tytułu wyceny kontraktów budowlanych	1 530 190,92	1 862 729,67
	RAZEM	77 860 628,87	32 973 121,04

NOTA NR 7: INFORMACJA O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH

Lp.	Przedmiot	Stan na 31.12.2024 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku		Stan na 31.12.2025 r.
				Wykorzystanie	Rozwiązanie	
1	wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	należności	95 205,98	116 750,77	3 521,76	0,00	208 434,99
5	zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	95 205,98	116 750,77	3 521,76	0,00	208 434,99

NOTA NR 8: KAPITAŁ PODSTAWOWY

Udziałowiec Jednostki Dominującej	Ilość udziałów	Wartość nominalna jednego udziału (zł)	Wartość nominalna udziałów (zł)	Udział % w kap. zakładowym	Udział % w liczbie głosów
BMJ Capital S.A.	343 200 szt.	500,00	171 600 000,00	100%	100%
RAZEM			171 600 000,00	100%	100%

W okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie nie wystąpiły zmiany w wartości kapitału podstawowego.

NOTA NR 9: PROPOZYCJA PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

Tytuł	Wartość
Skonsolidowany wynik finansowy za 2025 rok	10 471 641,47
Propozycja podziału zysku	
Przekazanie na kapitał zapasowy	10 471 641,47
WYNIK NIEPODZIELONY	0,00

NOTA NR 10: REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2024 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2025 r.
1	rezerwa na niewykorzystane urlopy	518 850,00	82 400,00	100 232,00	501 018,00
2	rezerwa na świadczenia emerytalne	77 211,00	21 205,00	0,00	98 416,00
3	rezerwa na naprawy gwarancyjne	1 357 272,19	1 825 298,91	625 261,73	2 557 309,37
4	rezerwa na koszt usług obcych	191 100,00	83 637,10	191 100,00	83 637,10
5	pozostałe rezerwy	845 667,62	130 417,36	691 156,60	284 928,38
	RAZEM	2 990 100,81	2 142 958,37	1 607 750,33	3 525 308,85

NOTA NR 11: ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE I ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

1) *Zobowiązania finansowe według pozostałego od dnia bilansowego okresu spłaty na dzień 31 grudnia 2025 r.*

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2025 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	2 639,77	0,00	162 349,85	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	2 639,77	0,00	162 349,85	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	21 126 453,71	103 743 299,78	20 958 073,38	0,00
a	kredyty i pożyczki	8 310 196,29	40 000 000,00	19 868 103,53	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 325 074,24	59 604 675,60	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	863 930,91	1 374 393,23	1 089 969,85	0,00
d	z tytułu wynagrodzeń	13 786,10	0,00	0,00	0,00
e	inne	613 466,17	2 764 230,95	0,00	0,00
	RAZEM	21 129 093,48	103 743 299,78	21 120 423,23	0,00

2) *Zobowiązania finansowe według pozostałego od dnia bilansowego okresu spłaty na dzień 31 grudnia 2024 r.*

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2024 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	600 000,00	0,00	156 124,15	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	600 000,00	0,00	156 124,15	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	19 378 584,22	49 666 224,30	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	16 744 273,75	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	546 460,00	45 267 811,08	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	822 714,02	2 222 358,81	0,00	0,00
d	z tytułu wynagrodzeń	4 012,93	0,00	0,00	0,00
e	inne	1 261 123,52	2 176 054,41	0,00	0,00
	RAZEM	19 978 584,22	49 666 224,30	156 124,15	0,00

 3) *Informacja uzupełniająca dotycząca zobowiązań finansowych*

Spółka jest emitentem obligacji notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst.

W dniu 21 lutego 2025 roku Jednostka Dominująca przeprowadziła emisję obligacji serii L o wartości 25.000.000 złotych. Są to obligacje 3-letnie, oprocentowanie wyniosło WIBOR 3M + 4,40%.

Na wartość zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wykazywanych w bilansie składają się:

- wartość nominalna wyemitowanych obligacji;
- rezerwa na kwotę naliczonych, lecz niezapłaconych na dzień bilansowy odsetek od wyemitowanych obligacji (*in plus*);
- koszty emisji obligacji rozliczane w czasie, przez okres od dnia emisji do dnia wykupu (*in minus*).

NOTA NR 12: WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ POZABILANSOWYCH I WARUNKOWYCH ZABEZPIECZONYCH NA MAJĄTKU SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA

Na dzień bilansowy występowały następujące zabezpieczenia związane ze Spółką:

- Hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 332.010.000,00 zł
- Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. - zabezpieczenia z umowy kredytowej z dnia 19 lutego 2015 r.: zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Spółki; cesja wierzytelności z umów najmu; zastaw na udziałach Spółki zgodnie z odrębną umową zastawu rejestrowego; cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości; Kaucja zgodnie z odrębną umową o ustanowienie rezerwy obsługi kredytu; oświadczenie o poddaniu się egzekucji.
- Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. - zabezpieczenia z umowy kredytowej z dnia 26 marca 2024 r.: pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz innych rachunków bankowych Spółki, poręczenie cywilne udzielone przez udziałowca White Stone Development Sp. z o.o., poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki i udziałowca, potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, cichy przelew wierzytelności z tyt. umów sprzedaży lokali mieszkalnych, sądowy zastaw rejestrowy na udziałach spółki Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.; zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; notarialne pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej, gwarancja pokrycia kosztów realizacji PD przez udziałowca; podporządkowanie wierzytelności wynikających z pożyczek kredytobiorcy.

- Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o. - zabezpieczenie z umowy kredytowej z dnia 27 września 2024 r.: pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz innych rachunków bankowych Spółki, poręczenie cywilne udzielone przez udziałowca White Stone Development Sp. z o.o., poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki i udziałowca, potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, cichy przelew wierzytelności z tyt. umów sprzedaży lokali mieszkalnych, sądowy zastaw rejestrowy na udziałach spółki Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.; zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; notarialne pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej, gwarancja pokrycia kosztów realizacji PD przez udziałowca; podporządkowanie wierzytelności wynikających z pożyczek kredytobiorcy.
- Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o. – zabezpieczenie umowy kredytowej z dnia 05 listopada 2025 r.: pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz innych rachunków bankowych Spółki, poręczenie cywilne udzielone przez udziałowca White Stone Development Sp. z o.o., poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, cichy przelew wierzytelności z tyt. umów sprzedaży lokali mieszkalnych, sądowy zastaw rejestrowy na udziałach spółki Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o.; zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; notarialne pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej; podporządkowanie wierzytelności wynikających z pożyczek kredytobiorcy.
- WSD SPV 11 Sp. z o.o. – zabezpieczenie z umowy kredytowej z dnia 24 lipca 2025 r.: pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz innych rachunków bankowych Spółki, poręczenie cywilne udzielone przez udziałowca White Stone Development Sp. z o.o., poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki i udziałowca, potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, cichy przelew wierzytelności z tyt. umów sprzedaży lokali mieszkalnych, sądowy zastaw rejestrowy na udziałach spółki WSD SPV 11 Sp. z o.o.; zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; notarialne pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej; podporządkowanie wierzytelności wynikających z pożyczek kredytobiorcy.
- MAAT4 Sp. z o.o. - pełnomocnictwo udzielone na rzecz Alior Bank S.A. do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym przez ten bank oraz weksel in blanco poręczony przez udziałowca spółki White Stone Development Sp. z o.o., stanowiący zabezpieczenie kredytu.; dwa weksle na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy o linie na gwarancje bankowe; weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez pożyczkobiorcę do umowy pożyczki z dnia 10 czerwca 2025 roku; dobrowolne poddanie się egzekucji w trybie art. 777 paragraf 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego przez pożyczkobiorcę obejmujące obowiązek zapłaty na rzecz pożyczkodawcy; trzy weksle in blanco poręczone przez udziałowca spółki White Stone Development na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Banku Millenium S.A. wynikające z umowy wieloproduktowej; weksle in blanco poręczone przez udziałowca spółki White Stone Development na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz mBank S.A.; udzielone gwarancje z tytułu należytego wykonania umowy lub usunięcia usterek w okresie gwarancji – dotyczy zwyczajowych zabezpieczeń udzielonych w toku działalności w zakresie budownictwa;
- White Stone Development - poręczenie właściwego i terminowego wykonania zobowiązań wynikających z umowy z dnia 26 września 2024 roku

NOTA NR 13: PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I TOWARÓW

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	272 493 576,48	289 648 723,99
a	sprzedaż usług budowlanych	141 637 854,84	116 450 645,14
b	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	56 928 501,28	159 760 829,23
c	sprzedaż usług najmu	11 037 651,26	10 435 907,22
d	projekt PRS	62 146 440,93	2 886 234,89
e	pozostała sprzedaż	743 128,17	115 107,51
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów	489 848,28	2 256 712,39
	RAZEM, w tym:	272 983 424,76	291 905 436,38
	sprzedaż krajowa	272 983 424,76	291 905 436,38
	eksport	0,00	0,00

NOTA NR 14: INFORMACJA DOTYCZĄCA UMÓW BUDOWLANYCH SPÓŁEK BUDOWLANYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

1) Aktywa i pasywa związane z niezakończonymi robotami budowlanymi

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
a	przychody z tytułu należności niezafakturowanych	31 864 411,31	12 712 080,92
b	KWS przypadający na należności niezafakturowane	26 961 422,88	10 875 978,76
c	wynik finansowy z tytułu należności niezafakturowanych	0,00	0,00
d	rezerwy z tytułu podatku odroczonego	693 884,00	9 095,00
e	czynne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
f	bierne rozliczenia międzyokresowe	1 530 190,92	1 862 729,67

2) Informacja o przychodach i kosztach realizowanych umów budowlanych w roku obrotowym

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody ustalone według KSR nr 3	Przychody zafakturowane	Rezerwa na straty
		Koszty ustalone według KSR nr 3	Koszty poniesione	Sumy Zatrzymane
1	Umowy o usługi budowlane ogółem, w tym:	132 428 752,66	111 418 122,20	261 498,10
		118 204 826,02	117 943 327,92	1 291 737,32
a	umowy niezakończone	102 908 690,26	79 189 150,03	261 498,10
		92 553 229,44	92 291 731,34	730 634,82
b	umowy niezakończone ustalane metodą zysku zerowego	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00

NOTA NR 15: POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	454 222,10	12 755 616,82
2	Dotacje	0,00	0,00
3	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
4	Pozostałe, w tym:	112 170,63	847 155,26
a	korekta VAT za rok poprzedni	0,00	0,00
b	otrzymane odszkodowania	13 109,59	57 210,73
c	kara z tyt. zwłoki w zakończeniu prac	0,00	147 003,16
d	rozliczenie odpisów aktualizujących należności	0,00	204 669,96
e	zwrot kosztów procesów	12 401,70	0,00
f	Rozwiązane rezerwy	36 530,47	0,00
g	inne	50 128,87	438 271,41
	RAZEM	566 392,73	13 602 772,08

NOTA NR 16: POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	1 486 680,76
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	117 722,10	15 996,60
a	odpisanie i spisanie należności	117 722,10	15 996,60
3	Pozostałe, w tym:	757 016,39	8 059 036,48
a	darowizny przekazane	634 185,00	142 000,00
b	odszkodowania i kary zapłacone	29 953,50	37 846,12
c	rozliczenie nakładów	0,00	5 266 143,74
d	rozliczenie likwidacji	0,00	1 692 508,72
e	zwrot leasingu	0,00	397 106,37
f	VAT od przekazanej infrastruktury	0,00	294 400,00
g	inne	92 877,89	229 031,53
	RAZEM	874 738,49	9 561 713,84

NOTA NR 17: PRZYCHODY FINANSOWE

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.
1	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
2	Odsetki	1 344 319,31	1 726 865,93
3	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Aktualizacja wartości inwestycji	40 439,90	1 691 908,72
5	Inne przychody finansowe	86 604,79	1 553 384,78
a	odsetki IRS	0,00	0,00
b	wynagrodzenie za udzielenie gwarancji i poręczeń	86 604,79	1 553 384,78
c	pozostałe	0,00	0,00
	RAZEM	1 471 364,00	4 972 159,43

NOTA NR 18: KOSZTY FINANSOWE

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.
1	Odsetki	3 068 138,27	825 080,81
2	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
3	Aktualizacja wartości inwestycji	3 675,38	0,00
4	Inne koszty finansowe	1 231 523,09	2 543 089,31
a	różnice kursowe	977 360,23	1 887 815,44
b	koszty nieodsetkowe obligacji	0,00	0,00
c	provizje bankowe	0,00	0,00
d	wycena IRS	206 321,90	294 019,79
e	odsetki IRS	0,00	335 873,45
f	pozostałe, w tym koszty gwarancji	47 840,96	25 380,63
	RAZEM	4 303 336,74	3 368 170,07

NOTA NR 19: AKTYWO NA ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY OD STRAT PODATKOWYCH

Lp.	Stawka podatkowa, wg której zostało ustalone aktywo	Wartość strat podatkowych do rozliczenia	Wartość aktywa na podatek odroczony
a	19%	27 211 857,09	4 942 645,30
b	9%	2 276 075,76	204 846,82
RAZEM		29 487 932,85	5 147 492,12

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zachodzą przesłanki braku realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego, w tym w szczególności aktywa z tytułu rozliczenia straty podatkowej lat ubiegłych w spółkach z Grupy Kapitałowej. Straty, zgodnie z planami rozwoju działalności poszczególnych spółek w Grupie zostaną rozliczone w kolejnych okresach.

NOTA NR 20: INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Grupa Kapitałowa nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

NOTA NR 21: ŁĄCZNE NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

Tytuł	Poniesione w bieżącym roku	Planowane na kolejny rok
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym:	9 540 545,07	10 310 000,00
- na ochronę środowiska	0,00	0,00

NOTA NR 22: KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE

Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.
Nakłady na wytworzenie środków trwałych w budowie, w tym:	5 945 620,91	9 532 204,18
- na odsetki oraz różnice kursowe	2 280 917,07	7 198 394,08

NOTA NR 23: KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW W WALUTACH OBCYCH

Tytuł	31.12.2025 r.	31.12.2024 r.
kurs EUR/PLN	4,2267	4,2730
kurs USD/PLN	3,6016	4,1012

Do wyceny transakcji ujętych w rachunku zysków i strat zastosowano kursy wymiany walut obowiązujące na dzień dokonania transakcji zgodnie z zasadami opisanymi we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

NOTA NR 24: ZATRUDNIENIE

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku przeciętna łączna liczba zatrudnionych w spółkach Grupy Kapitałowej w przeliczeniu na pełne etaty wyniosła 103,32.

NOTA NR 25: WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 465 741,94 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

NOTA NR 26: INFORMACJE O POŻYCZKACH, KREDYTACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTRZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

NOTA NR 27: INFORMACJE O TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE Z OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie dokonała transakcji na warunkach innych niż rynkowe z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

NOTA NR 28: INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH LAT UBIĘGLYCH, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku nie występują istotne zdarzenia, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

NOTA NR 29: INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Wszystkie zdarzenia, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a dotyczyły okresu sprawozdawczego zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

W dniu 07 kwietnia 2026 roku Jednostka Dominująca dokonała częściowego wykupu obligacji serii J o wartości 5.375.000,00 zł (5.375 szt. po 1.000 zł/szt.).

NOTA NR 30: WPŁYW ZDARZEŃ GEOPOLITYCZNYCH NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ SPÓŁKI

W lutym 2022 roku Federacja Rosyjska zaatakowała zbrojnie terytorium Ukrainy, co spowodowało odpływ pracowników narodowości ukraińskiej z Polski. Pomimo że Spółki z Grupy Kapitałowej nie zatrudniają Ukraińców, to sytuacja ta wywarła wpływ na ogólną sytuację makroekonomiczną.

Nalożone sankcje na Rosję wpłynęły na zmianę sytuacji gospodarczej, powodując wzrost cen surowców i materiałów wykorzystywanych w produkcji budowlanej, takich jak miedź i aluminium, co z kolei może skutkować wzrostem kosztów wytworzenia zleceń. Z uwagi na odpływ pracowników, pojawiły się obawy o brak dostępności materiałów i siły roboczej. W odpowiedzi na te wydarzenia, Zarząd dokładnie przeanalizował różne scenariusze dotyczące płynności, finansowania oraz zabezpieczenia kontynuacji działalności operacyjnej Spółki. Jednym z czynników ograniczających ryzyko

jest możliwość rekompensaty ewentualnych strat poprzez zgłoszenie roszczeń pokrycia istotnego wzrostu cen przez zamawiających.

Działania wojenne w kraju sąsiadującym i sankcje gospodarcze mogą przekładać się na ogólny klimat inwestycyjny w Polsce, zarówno dla inwestorów zagranicznych, jak i krajowych.

W dniu 28 lutego 2026 roku nastąpiło zaostrzenie konfliktu zbrojnego na Bliskim Wschodzie, co spowodowało zmienność na rynkach surowców i finansowych oraz opóźnienia w transporcie morskim. Grupa Kapitałowa na dzień 31 grudnia 2025 roku nie posiada aktywów oraz nie prowadzi działalności w tym regionie.

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego, nie zidentyfikowano jednak istotnego wpływu konfliktu na bieżącą działalność Grupy Kapitałowej. Zarząd Jednostki Dominującej jest świadomy potencjalnych skutków i przygotowany do zarządzania ryzykiem oraz podejmowania odpowiednich działań w celu minimalizacji negatywnych skutków.

NOTA NR 31: ZMIANA ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku nie dokonywano zmian w zasadach (polityce) rachunkowości Grupy Kapitałowej.

NOTA NR 32: PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

NOTA NR 33: INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH NIEPODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Nie dotyczy.

NOTA NR 34: INFORMACJA O NAZWIE I SIEDZIBIE JEDNOSTKI SPORZĄDZAJĄCEJ SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA NAJWYŻSZYM SZCZEBLU GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI SPÓŁKA JAKO JEDNOSTKA ZALEŻNA

Na dzień 31 grudnia 2025 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki BMJ Capital S.A. z siedzibą w Warszawie.

NOTA NR 35: ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY I UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY

Nie dotyczy.

NOTA NR 36: OBJAŚNIENIE STRUKTURY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH W RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Pozycja rachunku przepływów pieniężnych	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2025 r.
1	Zyski (straty) mniejszości	219 429,39
2	Amortyzacja	4 470 455,73
a	amortyzacja środków trwałych	4 470 455,73
3	Odpisy wartości firmy	0,00
4	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00
5	Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	380 782,60
a	wycena pożyczek	201 762,84
b	wycena IRS	172 019,76
6	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 790 014,98
a	odsetki od kredytów otrzymanych	1 669 041,72
b	odsetki naliczone	1 067 984,40
c	odsetki od leasingu finansowego	284 539,18
d	odsetki od obligacji skarbowych	(145 935,18)
e	odsetki od depozytów	(84 764,14)
f	odsetki od udzielonych pożyczek	(851,00)
7	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(526 352,56)
a	wynik na sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych, środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	(526 352,56)
8	Zmiana stanu rezerw – bilansowa	7 104 439,05
9	Zmiana stanu zapasów – bilansowa	(54 946 256,72)
a	bilansowa zmiana stanu zapasów	(54 946 256,72)
10	Zmiana stanu należności – bilansowa	(31 850 662,15)
11	Zmiana stanu zobowiązań – bilansowa	18 462 625,04
12	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych – bilansowa	23 172 781,34
a	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych	37 615 858,31
b	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych	786 838,75
c	zmiana stanu na rachunkach powierniczych	(15 229 915,72)
13	Inne korekty działalności operacyjnej	299 971,38
a	wypłacone dywidendy	299 971,38

NOTA NR 37: INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI NIEBĘDĄCYMI CZŁONKAMI GRUPY KAPITAŁOWEJ

 1) *Pozycje bilansowe*

Lp.	Nazwa jednostki	Długoterminowe aktywa finansowe	Krótkoterminowe aktywa finansowe	Należności	Zobowiązania
1	BMJ CAPITAL S.A.	4 025 352,26	0,00	44 012,88	2 639,77
2	BMJ Hospitality Sp. z o.o.	0,00	0,00	210 124,19	0,00
3	Udziałowcy MAAT4	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	4 025 352,26	0,00	254 137,07	2 639,77

 2) *Pozycje wynikowe*

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne	Koszty finansowe
1	BMJ Capital S.A.	166 410,00	255 501,80	69 395,26	0,00
2	BMJ Hospitality Sp. z o.o.	1 848 129,25	0,00	26 686,54	0,00
	RAZEM	2 014 539,25	255 501,80	96 081,80	0,00

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi miały charakter rynkowy.

NOTA NR 38: INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POZOSTAŁYMI, W KTÓRYCH GRUPA KAPITAŁOWA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE LUB NIE MNIEJ NIŻ 20% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM SPÓŁKI

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku Spółka nie zawarła transakcji z jednostkami pozostałymi, w których Grupa Kapitałowa posiada zaangażowanie w kapitale lub nie mniej niż 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki.

NOTA NR 39: NABYTE UDZIAŁY WŁASNE

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku żadna ze spółek z Grupy Kapitałowej nie nabyła udziałów własnych.

NOTA NR 40: INFORMACJA O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ, WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM ZA ROK OBROTOWY

Lp.	Rodzaj usług	Wysokość wynagrodzenia
1	Badanie jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego Jednostki Dominującej	130 000,00
2	Badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej	67 000,00
RAZEM		197 000,00

NOTA NR 41: CHARAKTER I CEL GOSPODARCZY ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI

Nie dotyczy.

NOTA NR 42: STRUKTURA I WARTOŚĆ POSIADANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ PRAW MAJĄTKOWYCH

Nie dotyczy.

NOTA NR 43: CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

W związku z wyemitowanymi papierami dłużnymi Zarząd Jednostki Dominującej identyfikuje ryzyko stóp procentowych oraz ryzyko utraty wartości aktywów zabezpieczonych hipotekami. Wzrost stóp procentowych powoduje wzrost kosztów obsługi długu, co w konsekwencji wpływa na obniżenie wyniku finansowego. Zarząd monitoruje ryzyko stopy procentowej oraz wrażliwość wyniku finansowego na ich zmianę. Spółka Dominująca zarządza ryzykiem płynności poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych. Zarząd monitoruje przepływy pieniężne oraz prognozuje przyszłe, aby zapewnić terminową regulację zobowiązań. Ryzyka finansowe monitorowane są na bieżąco przez Zarząd Spółki Dominującej oraz minimalizowane w przypadku wzrostu ich poziomu.

NOTA NR 44: WYJAŚNIENIE ISTOTNYCH RÓŻNIC POMIĘDZY PROGNOZĄ KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH A ZOBOWIĄZANAMI FINANSOWYMI WYNIKAJĄCYMI Z KSIĄG RACHUNKOWYCH

Prognozowane zobowiązania finansowe na dzień bilansowy opublikowane na stronie internetowej na podstawie art. 35 ust. 1a Ustawy z dn. 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 708) miały wynosić 154.000.000,00 złotych. Rzeczywiste zobowiązania finansowe wynikające z ksiąg rachunkowych wynoszą 142.436.343,64 złotych.

Różnica wynosi ok. -11,6 mln złotych i wynika z następujących czynników:

- łączna wartość wyemitowanych przez spółkę obligacji była niższa od prognozowanej – różnica około -50,0 mln złotych.
- w prognozie nie uwzględniono pożyczki od jednostek niepowiązanych - różnica około + 39,2 mln złotych
- łączna wartość otrzymanych kredytów deweloperskich była wyższa od prognozowanej – różnica około +1,0 mln zł,
- przyjęto wyższe, prognozowane saldo kredytu oraz wyższy kurs walutowy - różnica około -3,0 mln zł
- w prognozie założono niższe koszty związane z leasingiem finansowym – różnica około 1,2 mln zł.

NOTA NR 45: INFORMACJE O PRZYCHODACH I KOSZTACH Z TYTUŁU BŁĘDÓW POPEŁNIONYCH W LATACH UBIEGŁYCH ODNOSZONYCH W ROKU OBROTOWYM NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY

Nie dotyczy.

NOTA NR 46: MOŻLIWOŚĆ KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Grupa Kapitałowa prowadzi kilka projektów deweloperskich i komercyjnych, kolejne są w przygotowaniu. Nieruchomości pod wynajem przynoszą oczekiwane dochody i nie ma planów zmian ich przeznaczenia w najbliższym czasie. Kredyty udzielone spółkom z Grupy Kapitałowej są obsługiwane zgodnie z umowami, w związku z tym Zarząd Jednostki Dominującej nie widzi zagrożeń dla dalszego utrzymania takiego stanu rzeczy. Zobowiązania z tytułu odsetek od obligacji są terminowo regulowane. Mając powyższe na uwadze, Zarząd Jednostki Dominującej jednoznacznie stwierdza, że Grupa Kapitałowa będzie kontynuowała działalność w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym co najmniej przez 12 miesięcy od dnia bilansowego.

PODPISY

Sporządziła:	Paulina Bagard <i>Główna Księgowa</i>	
Zarząd Spółki:	Anna Suchodolska <i>Członek Zarządu</i>	
	Katarzyna Szymborska <i>Członek Zarządu</i>	

Warszawa, 18 maja 2026 r.