

insidepark.pl

Skonsolidowany raport roczny

Inside Park SA

ZA OKRES 01.01.2025 DO 31.12.2025

2025

Autoryzowany doradca



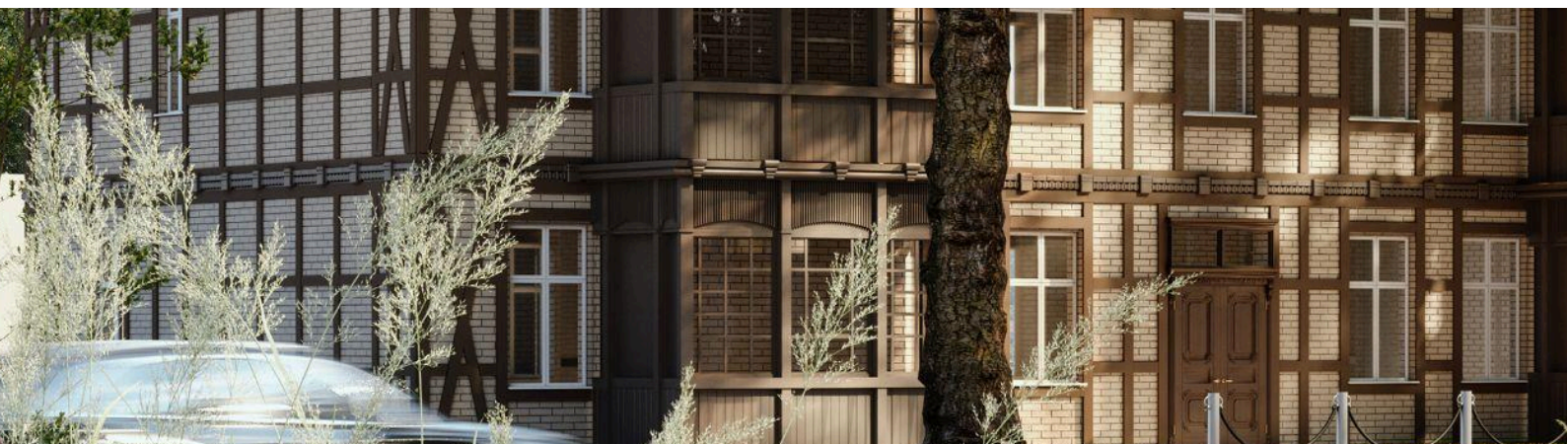
ABISTEMA Kancelaria Doradcza Sp. z o.o.



INSIDEPARK

— Spis treści

1. LIST DO AKCJONARIUSZY I INWESTORÓW	3
2. WYBRANE DANE FINANSOWE	6
3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA 2025 ROK WRAZ Z ZASADAMI SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIE FINANSOWEGO	8
4. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU INSIDE PARK S.A. NA TEMAT DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM ROCZNYM	8
5. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU INSIDE PARK S.A. W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2025	9
6. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU INSIDE PARK S.A. W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2025	9
7. SPRAWOZDANIE FIRMY AUDYTORSKIEJ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA ZA 2025	10
8. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU INSIDE PARK S.A. O STOSOWANIU DOBRYCH PRAKTYK W 2025	10



— Autoryzowany Doradca

Raport sporządzony został przez spółkę INSIDE PARK S.A. z siedzibą w Toruniu (dalej również: Spółka, Emitent), zgodnie z wymogami określonymi w załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”. Rolę Autoryzowanego Doradcy dla INSIDE PARK S.A. pełni ABISTEMA Kancelaria Doradcza Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Rącznej 66B, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000437337.



ABISTEMA Kancelaria Doradcza Sp. z o.o.

Toruń, dnia 1.06.2026. roku

List do Akcjonariuszy i Inwestorów

Szanowni Akcjonariusze, Inwestorzy oraz Partnerzy Biznesowi,

Przekazuję na Państwa ręce raport roczny Grupy Kapitałowej Inside Park S.A. za rok 2025 – okres, który w historii naszej spółki zapisze się jako czas fundamentalnej transformacji organizacyjnej, strategicznej rozbudowy portfela oraz umocnienia obecności Inside Parku na rynku kapitałowym poprzez debiut na rynku **NewConnect** Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

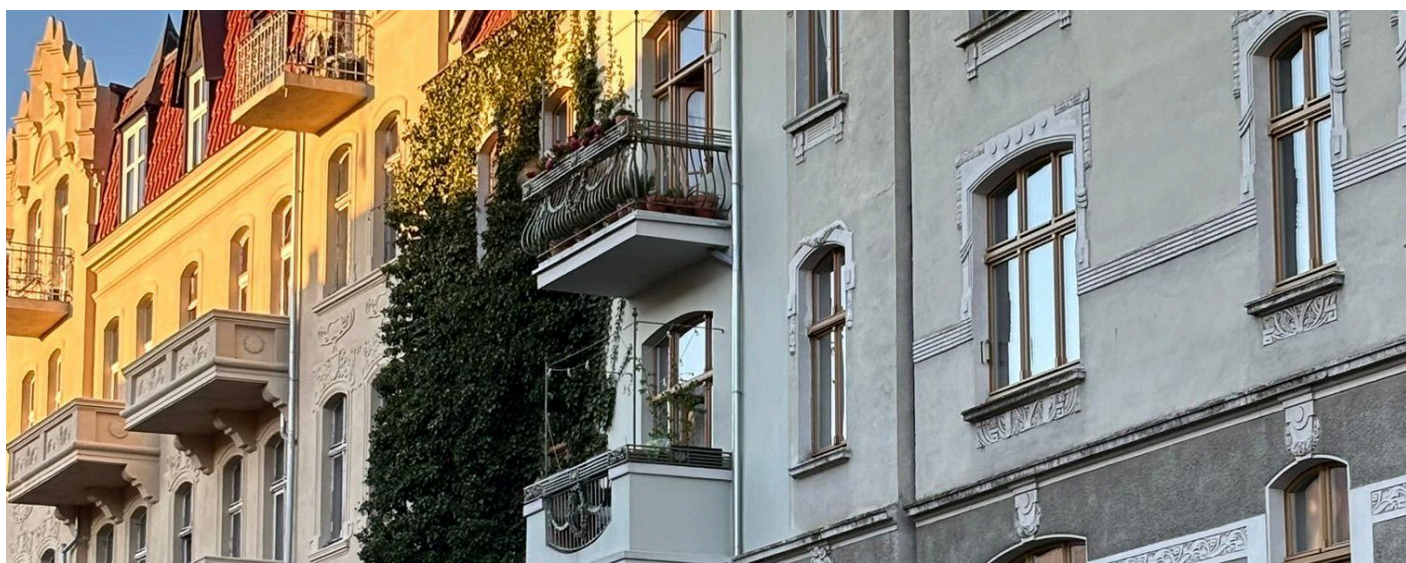
Rok 2025 upłynął pod znakiem dużej zmienności makroekonomicznej. Wysoki koszt pieniądza w pierwszej połowie roku oraz restrykcyjna polityka kredytowa banków determinowały aktywność strony popytowej na szerokim rynku nieruchomości.

W tych warunkach strategia koncentracji na rewitalizacji kamienic w historycznych centrach miast (tzw. **prime locations**) okazała się trafnym wyborem. Nieruchomości te, charakteryzujące się strukturalną ograniczoną podażą, wykazują znacznie wyższą odporność na cykliczne wahania koniunktury niż segment popularnego budownictwa mieszkaniowego.

Równolegle, konsekwentnie rozwijaliśmy drugi filar działania spółki – selektywne inwestycje w nieruchomości komercyjne dla **najemców sieciowych**, co pozwoliło nam na efektywną dywersyfikację źródeł przychodów i budowę portfela o stabilnych przepływach pieniężnych.



Rok 2025 – okres, który w historii naszej spółki zapisze się jako czas fundamentalnej transformacji organizacyjnej, strategicznej rozbudowy portfela oraz umocnienia obecności Inside Parku.



— W analizowanym okresie sprawozdawczym Grupa Inside Park S.A. wykazała się dużą dynamiką w obszarze asset management oraz procesów dewelopersko

-rewitalizacyjnych:

- skutecznie wprowadziliśmy do oferty oraz poddaliśmy procesom sprzedaży kluczowe projekty w Toruniu: **Bydgoską 33** oraz **Rynek Nowomiejski 5**.

- kontynuowaliśmy również monetyzację projektów z poprzednich lat, m.in. **Przedzamcze 16**.



Portfel projektów powiększył się o kamienicę przy ulicy Łaziennej 24A w Toruniu. Szczególną wagę przykładamy do programu „100 Kamienic”, w ramach którego zabezpieczyliśmy umowy przedwstępne na atrakcyjne aktywa: Dolina 6 w Bydgoszczy oraz Mickiewicza 126 w Toruniu. Projekt współpracy franczyzowej, który nazwaliśmy „100 kamienic” ma na celu pozyskanie kamienic i partnerów franczyzowych, z którymi zamierzamy zrealizować do 2029 roku łącznie 100 inwestycji rewitalizacji obiektów zabytkowych. Przygotowaliśmy też grunt pod wejście na **rynek warszawski** (projekt Środkowa 11) oraz sfinalizowaliśmy strategiczną transakcję sprzedaży gruntu w **Bratianie** pod operatora McDonald’s. Aktywnie rozwijamy również współpracę z siecią Biedronka (projekty w Zielonej Wsi i Rekowie Górnym).

Dokonując analizy wyników finansowych i rentowności, należy stwierdzić, iż sytuacja finansowa Grupy w 2025 roku odzwierciedla fazę intensywnego wzrostu oraz specyficzną

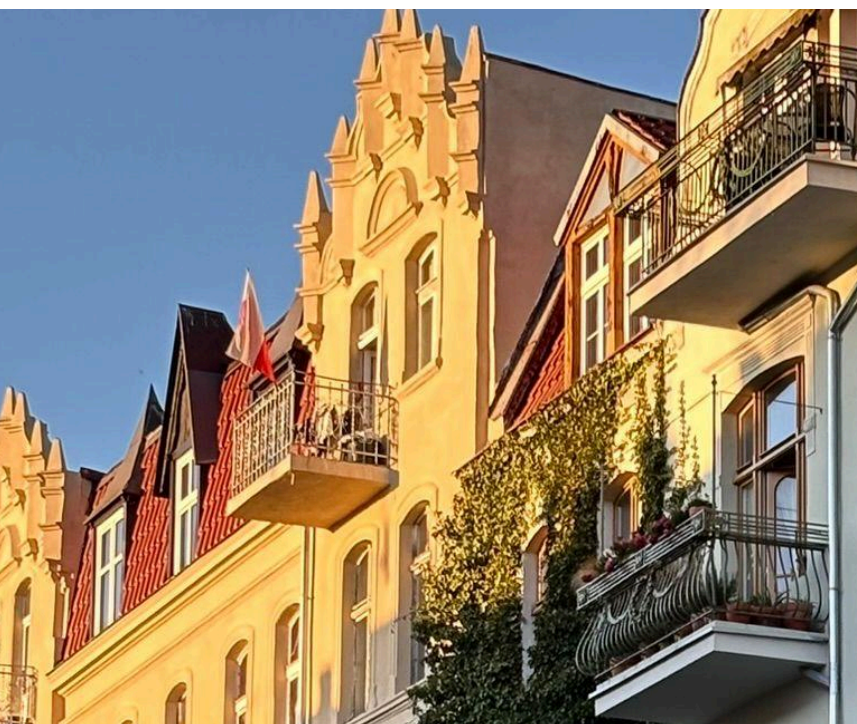
cykliczność branży deweloperskiej. Obniżenie wyników na poziomie operacyjnym i netto w skali roku jest bezpośrednim następstwem transformacji organizacyjnej. Jako Zarząd podjąłem świadomą decyzję o istotnym wzmocnieniu zespołu inwestycyjnego i sprzedażowego w jednostce dominującej. Koszty te mają charakter pro-rozwojowy – budują one capacity Grupy do obsługi znacznie większej skali projektów w nadchodzących latach.

Należy podkreślić, że wiele procesów analitycznych i negocjacyjnych prowadzonych w 2025 roku (m.in. projekty w Warszawie i Rekowiu Górnym) zmaterializowało się operacyjnie dopiero na początku 2026 roku. Zgodnie z zasadami rachunkowości, koszty przygotowania tych inwestycji zwiększają zapasy, podczas gdy przychody z ich komercjalizacji będą rozpoznawane w kolejnych okresach.

Debiut na NewConnect otworzył przed Inside Park S.A. nowe możliwości w zakresie pozyskiwania kapitału oraz zwiększył **transparentność działalności**. Naszym priorytetem na rok 2026 i kolejne lata pozostaje: **skalowanie modelu biznesowego** poprzez intensyfikacja zakupów w ramach programu „100 Kamienic”. **optymalizacja struktury kosztów** i dążenie do stabilizacji przychodów w ujęciu kwartalnym. Dalsza **profesjonalizacja procesów** zarządzania projektami nieruchomościowymi w celu maksymalizacji stopy zwrotu dla Akcjonariuszy.

Dziękuję całemu zespołowi Grupy Inside Park za ogromne zaangażowanie w proces reorganizacji, a Państwu – naszym Akcjonariuszom – za zaufanie, którym obdarzyliście nas w tym przełomowym roku. Jesteśmy przekonani, że fundamenty zbudowane w 2025 roku staną się katalizatorem wzrostu wartości rynkowej Spółki w nadchodzącej przyszłości.

Z wyrazami szacunku,
Tomasz Laskowski
Prezes Zarządu Inside Park S.A





02 / Wybrane dane finansowe

Podstawowe pozycje bilansu, rachunku zysku i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeliczono z PLN na EURO według kursów średnich EUR/PLN ustalonych przez Narodowy Bank Polski zgodnie ze wskazaną, obowiązującą zasadą przeliczenia:

Bilans według kursu obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu:

- na dzień 31.12.2024 r średni kurs wynosił 4,2730 zł,
- na dzień 31.12.2025 r średni kurs wynosił 4,2267 zł,

Rachunek zysków i strat i rachunek przepływów pieniężnych przeliczone po kursie reprezentującym średnią arytmetyczną średnich kursów Narodowego Banku Polskiego na ostatni dzień każdego z miesięcy:

- w okresie pomiędzy 1 stycznia a 31 grudnia 2024 r.: 1 EUR = 4,3042 zł
- w okresie pomiędzy 1 stycznia a 31 grudnia 2025 r.: 1 EUR = 4,2372 zł

Przeliczenia dokonano poprzez podzielenie wartości wyrażonych w złotych przez kurs wymiany.

Wyszczególnienie	Średni kurs EUR/PLN na dzień bilansowy (31 grudnia)	Średnia arytmetyczna kursów średnich EUR/PLN z ostatniego dnia każdego miesiąca roku obrotowego
2024	4,2730	4,3042
2025	4,2267	4,2372

Źródło: NBP

Wybrane pozycje skonsolidowanego bilansu Grupy kapitałowej Inside Park S.A.

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2025 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
	PLN	PLN	EUR	EUR
Aktywa trwałe	3 463 869,49	568 166,08	819 521,02	132 966,55
Aktywa obrotowe	16 858 698,44	18 551 708,49	3 988 619,59	4 341 612,10
Aktywa/pasywa razem	20 322 567,93	19 119 874,57	4 808 140,61	4 474 638,40
Kapitał własny	5 062 943,66	5 892 522,33	1 197 847,89	1 379 012,95
Kapitał podstawowy	1 209 247,00	1 209 247,00	286 097,19	282 997,19
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Należność krótkoterminowe	7 153 931,21	4 499 920,08	1 692 557,13	1 053 105,57
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	790 734,08	608 621,20	187 080,72	142 434,17
Zobowiązania długoterminowe	3 166 915,51	0,00	749 264,32	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	9 825 134,56	11 139 346,90	2 324 540,32	2 606 914,79

Źródło: Emitent

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.	Za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.	Za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025r.	Za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
	PLN	PLN	EUR	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i mat.	16 762 411,27	12 389 594,09	3 956 011,34	2 878 489,40
Koszty działalności operacyjnej	17 431 295,30	11 553 551,19	4 113 871,26	2 684 250,54
Amortyzacja	1 949,13	162,43	460,00	37,74
Zysk/strata na sprzedaży	-668 884,03	836 042,90	-157 859,91	194 238,86
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-989 002,04	660 511,83	-233 409,34	153 457,51
Zysk/strata brutto	-869 365,35	552 419,78	-205 174,49	128 344,36
Zysk/strata netto	-882 101,37	362 340,98	-208 180,25	84 183,12

Źródło: Emitent

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.	Za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.	Za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025r.	Za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
	PLN	PLN	EUR	EUR
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-1 398 362,80	-6 602 065,31	-330 020,49	-1 533 865,83
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-168 737,61	-544 448,90	-39 822,90	-126 492,47
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	1 749 213,30	5 975 456,00	412 822,93	1 388 284,93
Przepływy pieniężne netto razem	182 112,89	-1 171 058,21	42 979,54	-272 073,37

Źródło: Emitent

03 /

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za 2025 rok wraz z zasadami sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe INSIDE PARK S.A. za rok obrotowy 2025 stanowi załącznik nr 1 do niniejszego raportu.



04 /

Sprawozdanie Zarządu Inside Park S.A. na temat działalności Grupy Kapitałowej w okresie objętym raportem rocznym

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej INSIDE PARK S.A. w roku obrotowym 2025 stanowi załącznik nr 2 do niniejszego raportu.

Oświadczenie Zarządu Inside Park S.A. w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za 2025 rok

Niniejszym oświadczamy jako Zarząd INSIDE PARK S.A., że wedle naszej najlepszej wiedzy, skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Tomasz Laskowski
Prezes Zarządu
Toruń, 1 czerwca 2026 roku



Oświadczenie Zarządu Inside Park S.A. w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2025 rok

Niniejszym oświadczamy jako Zarząd INSIDE PARK S.A., iż wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego przeprowadzony został zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, a także iż firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Tomasz Laskowski
Prezes Zarządu
Toruń, 1 czerwca 2026 roku



07 /

Sprawozdanie firmy audytorskiej z badania sprawozdania finansowego emitenta za 2025 rok

Sprawozdanie firmy audytorskiej z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok stanowi załącznik nr 3 do niniejszego raportu.

08 /

Oświadczenie Zarządu Inside Park S.A. o stosowaniu dobrych praktyk w 2025 roku

Oświadczenie Zarządu INSIDE PARK S.A. o stosowaniu dobrych praktyk w 2025 zawarte jest w Sprawozdaniu Zarządu, zamieszczonym w punkcie 4 niniejszego raportu rocznego.





Inside Park SA

ul. Prosta 12-14/1
87-100 Toruń

NIP 9562318255
REGON 364767604
KRS 0000841673

Paula Łukaszewska

Asystentka Zarządu
p.lukaszewska@insidepark.pl
+48 574 331 859



FIRMA JEST CZŁONKIEM

**Business Centre
Club**

STOWARZYSZENIE
MIESZKANICZNIK
Wspieramy wynajmujących mieszkania

SPÓŁKA NOTOWANA NA
**NEW/
CONNECT**

Www



Facebook



Youtube



Instagram



TikTok



Szczegółowe informacje na temat polityki informacyjnej Inside Park SA znajdują się na stronie www.insidepark.pl w zakładce *Relacje Inwestorskie*.