

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla skonsolidowanych jednostek

INFORMACJADODATKOWA

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHE SA
ZA ROK OBROTOWY 2025**

1.1 Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej na dzień 31.12.2025 r.

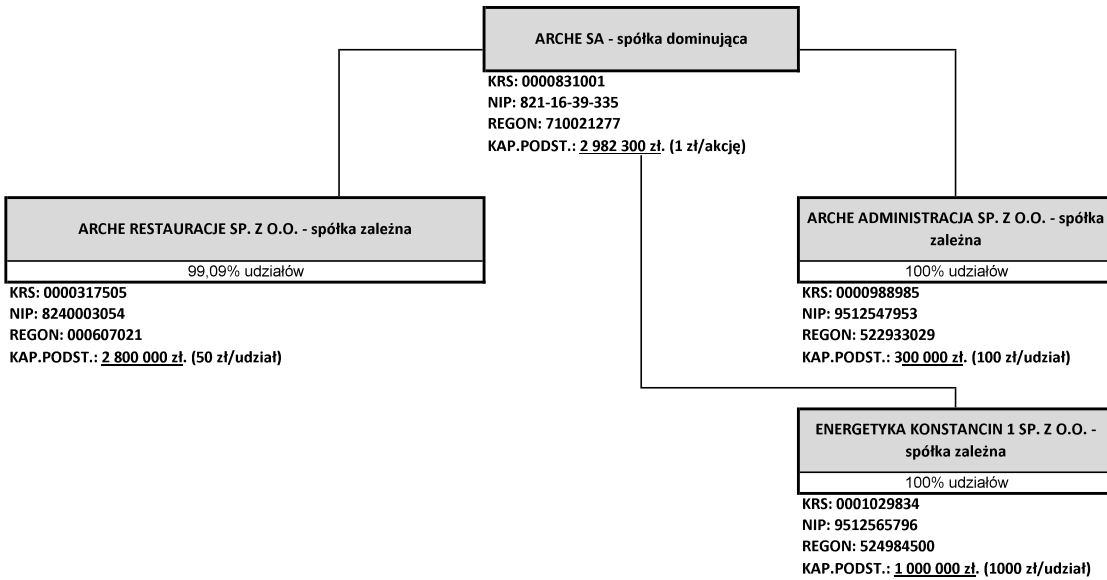
Udziałowcy	Ilość udziałów	Wartość jednego udziału w zł	Wartość kapitału udziałowego w zł	Udział %
Władysław Grochowski	2 519 246,00	1	2 519 246,00	84,47%
Fundacja Leny Grochowskiej	290 744,00	1	290 744,00	9,75%
Akcje własne	172 310,00	1	172 310,00	5,78%
Razem	2 982 300,00	x	2 982 300,00	100,00%

1.2 Wartość firmy lub ujemna wartość dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym odrębnie -nie wystąpiły

1.3 Dla celów konsolidacji przyjęto metodę konsolidacji pełnej zgodnie z art. 60 UoR, polegającą na sumowaniu w pełnej wartości poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych, dokonaniu wyłączeń o których mowa w ust. 2 i 6 oraz innych korekt, o których mowa w ust. 8-9.

1.4 Schemat graficzny Grupy Kapitałowej Arche SA przedstawia się następująco:

[Schemat graficzny Grupy Kapitałowej Arche SA na 31.12.2025r.](#)



1.5 Spółki nieobjęte konsolidacją - nie wystąpiły

1.6 Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych ujęto w załączniku nr 1 do informacji dodatkowej.

1.7 Wartości niematerialne i prawne:

Wyszczególnienie	ARCHE S.A.	Arche Restauracje Sp. z o.o.	Arche Administracja Sp. z o.o.	Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.	Razem
Wartość początkowa					
Stan na 1.01.2025 r.	3 403 710,44	12 526,67	0,00	0,00	3 416 237,11
Zwiększenia	464 177,00	0,00	0,00	0,00	464 177,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31.12.2025r.	3 867 887,44	12 526,67	0,00	0,00	3 880 414,11
Umorzenia					
Stan na 1.01.2025 r.	3 188 651,20	12 526,67	0,00	0,00	3 201 177,87
Zwiększenia	108 574,03	0,00	0,00	0,00	108 574,03
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31.12.2025r.	3 297 225,23	12 526,67	0,00	0,00	3 309 751,90
Wartość netto na 1.01.2025 r.	215 059,24	0,00	0,00	0,00	215 059,24
Wartość netto na 31.12.2025 r.	570 662,21	0,00	0,00	0,00	570 662,21

1.8 Wartość brutto gruntów użytkowanych wieczysto przez jednostki powiązane.

	Stan na 1.01.2025r.	Stan na 31.12.2025r.
ARCHE S.A.	4 438 065,21 zł	12 828 738,18 zł
Arche Restauracje Sp. z o.o.	0,00 zł	0,00 zł
Arche Administracja Sp. z o.o.	0,00 zł	0,00 zł
Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.	0,00 zł	7 909,82 zł
Razem	4 438 065,21 zł	12 836 648,00 zł

1.9 Wartość niemortyzowanych lub niemorzonych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu – nie występują.

ŚRODKI TRWAŁE NIEAMORTYZOWANE LUB NIEUMARZANE (WYKAZYWANE POZABILANSOWO)	koniec okresu bieżącego
a) wartość gruntów użytkowanych wieczysto	
b) używane na podstawie umowy najmu i dzierżawy, w tym:	0,00
- od jednostek powiązanych	
- od jednostek pozostałych	
c) środki trwałe obce używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy i leasingu	885 040 000,00
- środki transportu	
- urządzenia techniczne i maszyny	
- pozostałe środki trwałe	
- pokoje użytkowane w systemie Arche na podstawie umowy najmu	885 040 000,00
Razem	885 040 000,00

1.10 Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie występują.

1.11 Liczba, wartość i podstawowa charakterystyka instrumentów finansowych oraz istotne warunki i terminy - pożyczki udzielone- art. 45 Rozporządzenia o instrumentach finansowych

Wyszczególnienie	Kwota udzielonej pożyczki	Data zawarcia umowy/Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota kapitału na dzień bilansowy	Kwota odsetek na dzień bilansowy
Pożyczka 1 dla Prezesa Zarządu - częściowo spleciona	3 000 000,00	16.02.2023r.- 07.02.2026r.	2% + WIBOR 12M	2 177 241,64	306 374,88
Pożyczka 2 dla Prezesa Zarządu	8 000 000,00	29.07.2025r.- 31.12.2028r.	2% + WIBOR 12M	8 000 000,00	197 628,49
Pożyczka 3 dla Prezesa Zarządu - częściowo uruchomiona	1 400 000,00	29.07.2025r.- 31.12.2028r.	2% + WIBOR 12M	600 000,00	26 899,62
RAZEM	12 400 000,00	-	-	10 777 241,64	530 902,99

1.12 Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia.

REZERWY				
Wyszczególnienie	Stan na	Zwiększenia	- Wykorzystanie	Stan na
	1.01.2025r.		- Rozwiązanie	31.12.2025r.
Rezerwa na odroczone podatki dochodowe (ARCHE S.A.)	33 048,00	36 884,00		69 932,00
Rezerwa na odroczone podatki dochodowe (ARCHE Restauracje Sp. z o.o.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na odroczone podatki dochodowe (ARCHE Administracja Sp. z o.o.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na odroczone podatki dochodowe (Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe (ARCHE S.A.)	0,00	1 108 288,11	0,00	1 108 288,11
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe (Arche Restauracje Sp. z o.o.)	124 963,04	153 129,39	124 963,04	153 129,39
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe (Arche Administracja Sp. z o.o.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe (Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy długoterminowe (ARCHE S.A.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy długoterminowe (Arche Restauracje Sp. z o.o.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy długoterminowe (Arche Administracja Sp. z o.o.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy długoterminowe (Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	158 011,04	1 298 301,50	124 963,04	1 331 349,50

1.13 Dane o odpisach aktualizujących wartość należności.

ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI				
Wyszczególnienie	Stan na	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na
	1.01.2025r.			31.12.2025r.
ARCHE S.A.	969 701,96	193 768,56	145 573,12	1 017 897,40
Arche Restauracje Sp. z o.o.				
Arche Administracja Sp. z o.o.				
Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.				
Razem	969 701,96	193 768,56	145 573,12	1 017 897,40

1.14 Dane o odpisach aktualizujących wartość należności z tyt. pożyczek

ODPISY NA UDZIELONE POŻYCZKI				
Wyszczególnienie	Stan na	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na
	1.01.2025r.			31.12.2025r.
ARCHE S.A.	1 301 330,79	0,00	0,00	1 301 330,79
Arche Restauracje Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
Arche Administracja Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.				
Razem	1 301 330,79	0,00	0,00	1 301 330,79

1.15 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	Arche S.A.	Arche Restauracje Sp. z o.o.	Arche Administracja Sp. z o.o.	Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.	Razem
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 316 556,00	72 619,00	-	-	2 389 175,00

I.16 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	Arche S.A.	Arche Restauracje Sp. z o.o.	Arche Administracja Sp. z o.o.	Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.	Razem
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	11 594 265,71	24 788,59	-	-	11 619 054,30
ubezpieczenia majątkowe	1 074 191,15	11 595,00			1 085 786,15
koszty zakupu usług opłacone z "góry"	66 797,51				66 797,51
prenumerata	1 174,50				1 174,50
koszty większych remontów środków trwałych	-				-
koszty remontów w hotelach	420 012,39				420 012,39
podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	7 034 907,91	13 193,59			7 048 101,50
wyposażenie hoteli	2 997 182,25				2 997 182,25
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	-	-	-	-	-
prowidzja od kredytów					
dyskonto odsetek od obligacji					
prowidzja od obligacji					
koszty podwyższenia kapitału					
odsetki od leasingu finansowego					
prowidzja od udzielonej gwarancji					
prowidzja od kredytów					
Razem	11 594 265,71	24 788,59	-	-	11 619 054,30

I.17 Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty na dzień 31.12.2025r.

KREDYTY I POŻYCZKI				
Wyszczególnienie	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
ARCHE S.A.	66 784 632,74	38 210 483,87	25 928 855,87	130 923 972,48
Arche Restauracje Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
Arche Administracja Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.				
Razem	66 784 632,74	38 210 483,87	25 928 855,87	130 923 972,48

ZOBOWIĄZANIA Z TYT. EMISJI OBLIGACJI				
Wyszczególnienie	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
ARCHE S.A.	127 961 000,00	0,00	0,00	127 961 000,00
Arche Restauracje Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
Arche Administracja Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.				
Razem	127 961 000,00	0,00	0,00	127 961 000,00

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE					
Wyszczególnienie	Inne zobowiązania	Zobowiązania leasingowe	Zobowiązania z tyt. emisji obligacji	Zobowiązania wobec Skarbu Państwa	Razem
ARCHE SA.	0,00	9 702 924,62	0,00	0,00	9 702 924,62
Arche Restauracje Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Arche Administracja Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.					
Razem	0,00	9 702 924,62	0,00	0,00	9 702 924,62

I.18 Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych przedstawia załącznik nr 2.

I.19 Rozliczenia międzyokresowe

	Arche S.A.	Arche Restauracje Sp. z o.o.	Arche Administracja Sp. z o.o.	Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.	Razem
ujemna wartość firmy					
długoterminowe (wg tytułów)	192 705,28	-	-	-	192 705,28
dotacja	192 705,28				192 705,28
środki trwałe sfinansowane z PFRON i ZFRON					-
krótkoterminowe (wg tytułów)	25 814,40	5 855,43	-	-	31 669,83
odsetki zapłacone w przyszłym roku	-				-
dotacja	25 814,40				25 814,40
środki trwałe sfinansowane z PFRON i ZFRON					-
VAT należny do zapłacenia w przyszłym okresie					-
otrzymane wpłaty na przyszłe usługi związane z wyżywieniem		5 855,43			5 855,43
Razem	218 519,68	5 855,43	-	-	224 375,11

1.20 Składniki aktywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu

ARCHE SA	Nr konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
Rozrachunki z tyt. należności deweloperskich	206	16 772 998,41	B.II.3 lit.a)	10 926 034,37
			B.II.3 lit.a)	5 846 964,04
Udzielone pożyczki	233	11 308 144,64	A.IV.3 lit.c)	9 130 902,99
			A.III.1 lit.)	2 177 241,65
Razem		16 784 709,27		16 772 998,41

1.21 Składniki pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu - powiązania

ARCHE SA	Nr konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu kredytów	131	162 300 252,45	B.II.3 lit.a)	126 996 972,48
			B.III.3 lit.a)	35 303 279,97
Rozrachunki z tyt.pożyczek	233	4 998 000,00	B.II.3 lit.a)	3 927 000,00
			B.III.3 lit.a)	1 071 000,00
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu finansowego	241	16 559 610,21	B.II.3 lit.c)	9 702 924,62
			B.III.3 lit.c)	6 856 685,59
Zobowiązania publiczno-prawne	220	11 118 552,76	B.I.3	710 695,39
			B.III.3 lit.g)	10 749 817,01
Zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	243	150 451 165,26	B.II.3 lit.b)	127 961 000,00
			B.III.3 lit.b)	22 490 165,26
Zobowiązania z tyt. kaucji, gwarancji	246	17 907 322,50	B.III.3 lit.d)	9 279 304,49
			B.III.3 lit.d)	8 628 018,01
Razem		363 334 903,18		363 676 862,82

2. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji – nie wystąpiły

3.1 Podział wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów jednostek powiązanych według dziedzin działalności oraz rynków geograficznych.

w roku 2025r:

Wyszczególnienie przychodów ze sprzedaży	ARCHE S.A.	Arche Restauracje Sp. z o.o.	Arche Administracja Sp. z o.o.	Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.	Razem
produktów	243 691 755,95			0,00	243 691 755,95
usług	441 833 499,56	13 178 916,22	198 319,53	0,00	455 210 735,31
towarów i materiałów	15 215 202,50	10 239 051,46		0,00	25 454 253,96
Razem	700 740 458,01	23 417 967,68	198 319,53	0,00	724 356 745,22

Uzyskane przychody ze sprzedaży dotyczą tylko dostaw na rynek krajowy. Sprzedaż na rzecz odbiorców zagranicznych nie wystąpiła.

3.2 Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie wystąpiły.

3.3 Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów - nie wystąpiły.

3.4 Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku - nie wystąpiły

3.5 Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby:

Arche S.A.	54 620 649,32 zł
Arche Restauracje Sp. z o.o.	0,00 zł
Arche Administracja Sp. z o.o.	0,00 zł
Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.	

3.6 Koszty poniesione na wytworzenie we własnym zakresie środków trwałych w budowie

Wyszczególnienie na 31.12.2025	Koszty wytworzenia ogółem	w tym koszty finansowania	
		odsetki	różnice kursowe
Środki trwałe oddane w roku obrotowym, w tym	33 166 671,16		
Środki trwałe w budowie na 31.12.2025r.:	57 857 499,64		
Środki trwałe w budowie przyjęte z produkcji w toku	32 419 521,90		
Razem	123 443 692,70		

3.7 Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe wyniosły :

Nakłady na:	Ogółem		W tym służące ochronie środowiska	
	W roku obrotowym 2025r.	Planowane na następny rok 2026r.	W roku obrotowym 2025r.	Planowane na następny rok 2026r.
WNiP przyjęte do użytkowania	433 277,00	500 000,00	0,00	0,00
Środki trwałe przyjęte do użytkowania	61 965 441,99	5 000 000,00	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie wg. stanu na 31.12.2025r.	57 857 499,64	80 000 000,00	0,00	0,00
Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	0,00	0,00	0,00	0,00

3.8 Przychody lub koszty o nadzwyczajnej wartości lub występujące incydentalnie – nie wystąpiły.

3.9 Specyfikacja podatku dochodowego:

- podatek dochodowy (bieżący) spółki dominującej wyniósł 15 196 729,00 zł

- podatek dochodowy (bieżący) spółek zależnych wyniósł 1 526,00 zł

- podatek odroczony grupy wyniósł -88 119,00 zł

- Razem 15 110 136,00 zł

4. Pozostałe informacje

4.1 Pozycje sprawozdania finansowego wyrażone w walutach obcych.

Waluta	kod waluty	kurs średni
Tabela nr 251/A/NBP/2025 z dn. 31-12-2025	EUR	4,2267
Tabela nr 251/A/NBP/2025 z dn. 31-12-2025	USD	3,6016

5.1 Nie występują niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostek powiązanych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

5.2 Nie są nam znane inne informacje, które mogłyby wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych.

5.3 Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

Na środki pieniężne wykazane w bilansie oraz rachunku przepływów pieniężnych sporządzonym metodą pośrednią w kwocie 75 254 904,06 zł składają się:

	Arche S.A.	Arche Restauracje Sp. z o.o.	Arche Administracja Sp. z o.o.	Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.	Razem
środki pieniężne w kasie	1 253 089,34 zł	0,00 zł		0,00 zł	1 253 089,34 zł
środki pieniężne na rachunkach bankowych	19 393 633,29 zł	3 414 603,11 zł	28 619,26 zł	10 506,02 zł	22 847 361,68 zł
inne środki pieniężne, w tym:	50 947 413,38 zł	207 039,66 zł	0,00 zł	0,00 zł	51 154 453,04 zł
* środki pieniężne w sklepach	0,00 zł	49 239,66 zł	0,00 zł	0,00 zł	49 239,66 zł
* lokaty do 3 m-cy	42 735 532,99 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	42 735 532,99 zł
* środki na rachunkach powierniczych	8 138 854,09 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	8 138 854,09 zł
* środki pieniężne w drodze	73 026,30 zł	157 800,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	230 826,30 zł
inne aktywa pieniężne, w tym:		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
RAZEM	71 594 136,01 zł	3 621 642,77 zł	28 619,26 zł	10 506,02 zł	75 254 904,06 zł

Jednostki powiązane nie posiadają rachunków walutowych i środków pieniężnych w walucie obcej.

5.4 Informacje o:

a) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej – jednostki powiązane nie zawarły takich umów.

b) transakcjach zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (z wyjątkiem transakcji dokonanych wewnątrz grupy kapitałowej) ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:

* osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej – spółka dominująca udzieliła pożyczki Prezesowi Zarządu na kwotę 9,4 mln. zł.

* osobę, która jest bliskim członkiem rodziny jakiegokolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki powiązanej – nie wystąpiły

* jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą liczbę głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa powyżej – nie wystąpiły

* jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki – nie wystąpiły.

c) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:

W roku 2025:

Wyszczególnienie	ARCHE S.A.	ARCHE Restauracje Sp. z o.o.	Arche Administracja Sp. z o.o.	Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.	Razem
Pracownicy umysłowi	397	4			401
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	148	23			171
Uczniowie					0
Pracownicy na urloпах wychowawczych	3				3
Ogółem	548	27	0	0	575

W roku 2024:

Wyszczególnienie	ARCHE S.A.	ARCHE Restauracje Sp. z o.o.	Arche Administracja Sp. z o.o.	Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.	Razem
Pracownicy umysłowi	338	4	0		342
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	125	23			148
Uczniowie		0			0
Pracownicy na urloпах wychowawczych					0
Ogółem	2	27	0	0	490

d) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących lub

W roku 2025:

Wyszczególnienie	ARCHE S.A.	ARCHE Restauracje Sp. z o.o.	Arche Administracja Sp. z o.o.	Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.	Razem
Wynagrodzenia wypłacone członkom Zarządu	1 455 776,19	276 000,00	0,00	0,00	1 731 776,19
Wynagrodzenia wypłacone członkom Rad Nadzorczych	72 000,00			0,00	72 000,00
Wynagrodzenia z zysku					0,00
Ogółem	1 527 776,19	276 000,00	0,00	0,00	1 803 776,19

W roku 2024:

Wyszczególnienie	ARCHE S.A.	ARCHE Restauracje Sp. z o.o.	Arche Administracja Sp. z o.o.	Energetyka Konstancin 1 Sp. z o.o.	Razem
Wynagrodzenia wypłacone członkom Zarządu	881 663,62	276 000,00	6 000,00	4 000,00	1 167 663,62
Wynagrodzenia wypłacone członkom Rad Nadzorczych	114 318,17			0,00	114 318,17
Wynagrodzenia z zysku					0,00
Ogółem	995 981,79	276 000,00	6 000,00	4 000,00	1 281 981,79

e) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących spółek handlowych – spółka dominująca udzieliła pożyczek zarządzającemu wysokości 9,4 mln. zł

f) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej za obowiązkowe badanie sprawozdań za 2025 r.

* obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za 2025 r. 17 000,00 zł

* badanie dotyczące jednostkowych sprawozdań finansowych, w tym:

ARCHE S.A. 50 000,00 zł

Pozostałe spółki nie podlegają badaniu biegłego rewidenta

* inne usługi świadczące – nie wystąpiły.

* usługi doradztwa podatkowego – nie wystąpiły.

* pozostałe usługi – nie wystąpiły.

5.5 Inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi, podlegającymi konsolidacji:

W roku 2025r.:

Wyszczególnienie	ARCHE S.A.	ARCHE Restauracje Sp. z o.o.	Arche Administracja Sp. z o.o.	Energetyka Konstancin I Sp. z o.o.	Razem
Sprzedaż usług i materiałów	17 094,15	374,01	257 577,44	0,00	275 045,60
Sprzedaż towarów	1 033,42	75 237,30		0,00	76 270,72
Sprzedaż produktów		0,00		0,00	0,00
Razem przychody netto	18 127,57	75 611,31	257 577,44	0,00	351 316,32

W roku 2024r.:

Wyszczególnienie	ARCHE S.A.	ARCHE Restauracje Sp. z o.o.	Arche Administracja Sp. z o.o.	Energetyka Konstancin I Sp. z o.o.	Razem
Sprzedaż usług i materiałów	176 369,69	51 926,48	12 906,61	0,00	241 202,78
Sprzedaż towarów	23 313,02	424,68		0,00	23 737,70
Sprzedaż produktów		0,00		0,00	0,00
Razem przychody netto	199 682,71	52 351,16	12 906,61	0,00	264 940,48

5.6 Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty; informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju:

Przychody i koszty z tytułów błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszone na kapitał (fundusz) własny (art.64 ust.2 i 3)			
Rodzaj popełnionego błędu/wyjaśnienie	Było:	Jest:	Kwota
1.Korekta prezentacji			
2. Korekta kosztów			
3. Korekta zysku (straty) z lat ubiegłych			
Zmiana momentu rozpoznania sprzedaży - w momencie aktu notarialnego przenoszącego własność a nie przekazania lokalu	Przychody netto ze sprzedaży produktów	Przychody netto ze sprzedaży produktów	48 405 533,34
Zmiana momentu rozpoznania sprzedaży - w momencie aktu notarialnego przenoszącego własność a nie przekazania lokalu protokołem odbioru	Zysk (strata) netto	Zysk (strata) netto	21 017 814,83
Korekta aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego	1 825 196,00
Korekta rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	809 778,00

5.7 Informacje o istotnych zdarzeniach, które wystąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu, oraz informację o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy.

Zmiany nastąpiły w spółce dominującej:

W dniu 2 marca 2026r. Spółka podpisała z Alor Bankiem SA umowę kredytową nr RZS2511186861 o kredyt nieodnawialny na dowolny cel gospodarczy zabezpieczony hipoteką na kwotę 66 920 000,00 PLN. Dzień ostatecznej spłaty kredytu przypada na 1 marca 2036r. Kredyt jest zabezpieczony poprzez ustanowienie hipotek na nieruchomościach w Żninie, udzielenie pełnomocnictw do dysponowanie środkami na rachunkach bankowych, cesje polis ubezpieczeniowych nieruchomości, które są przedmiotem zabezpieczeń kredytu, oraz złożenie oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c

5.8 Informacja o połączeniu spółek

W dniu 13.10.2025r. KRS wydał orzeczenie o połączeniu spółek Arche S.A. (spółka przejmująca) oraz Młyn Szancera Sp. z o.o. (spółka przejmowana) oraz WG 1 SPV Sp. z o.o. (spółka przejmowana)

Wyszczególnienie	Opis/dane liczbowe	Opis/dane liczbowe
Nazwa (firma) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej	Młyn Szancera Sp. z o.o.	WG 1 SPV, Sp. z o.o.
Data połączenia (wpis do rejestru sądowego)	08.10.2025r.	08.10.2025r.
Liczba, wartość nominalna i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia	0	0
Pozostałe dane:		
przychody		6 076,19
koszty		63 357,38
zyski		
straty		197 417,16
zmiany w kapitałach zapasowych		636 953,03

5.9 Jednostka nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

5.10 Oprócz typowych ryzyk administracyjnych, prawnych i podatkowych w ostatnim czasie pojawiają się nowe zagrożenia. Są to zagrożenia kontynuacji związane z wojną na Ukrainie, wojną na Bliskim Wschodzie, inflacją oraz rosnącymi kosztami. Dynamicznie zmieniająca się sytuacja ma niekorzystny wpływ zarówno na płynność finansową spółek jak i ich wyniki finansowe. Doświadczony zarząd, zgromadzony bank ziemi, oraz wieloletnia współpraca w bankami finansującymi i inwestorami wskazują na stabilną sytuację spółek.

Sporządziła: Agnieszka Mitura

Zarząd: Władysław Grochowski - Prezes Zarządu
Klaudia Romanowicz - Członek Zarządu

Załącznik nr 1 - ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)									
LP	Wyszczególnienie	Grundy (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii ładowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe, razem
a)	Wartość brutto środków trwałych - stan na początek okresu	40 126 339,53	495 584 242,68	30 618 907,96	6 874 951,95	40 589 753,43	25 040 324,38	0,00	638 834 519,93
b)	zwiększenia, z tytułu:	15 316 997,01	39 582 014,21	3 068 129,53	3 483 116,43	870 013,42	65 983 846,42	0,00	128 304 117,02
	- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		38 545 702,97	1 736 721,19		164 827,166			40 447 251,82
	- zakup gotowych środków trwałych		1 036 311,24	1 331 408,34		357 810,43			69 361 563,33
	- aport, darowizna	471 366,74							0,00
	- używane na postawie umów leasingu finansowego				3 302 296,27				3 302 296,27
	- aktualizacja wartości								0,00
	- inne (np. przekwalifikowanie z produkcji w toku, konsolidacja)	14 845 630,27			291 772,11	347 375,33			15 193 005,60
c)	zmniejszenia, z tytułu:	3 085 359,00	197 486,30	283 141,83	291 772,11	96 535,95	33 166 671,16	0,00	37 120 966,35
	- sprzedaż	52 025,56			140 056,11				192 081,67
	- likwidacja								527 639,21
	- darowizna, aport		197 486,30	119 479,83		58 957,08			0,00
	- używane na postawie umów leasingu finansowego								124 375,50
	- aktualizacja wartości			86 796,63					0,00
	- inne (PK na środki trwałe, połączenie spółek)	3 033 333,44				37 578,87			0,00
d)	wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	52 357 977,54	534 968 770,59	33 403 895,66	10 066 296,27	41 363 230,90	57 857 499,64	0,00	730 017 670,60
e)	Umorzenie - stan na początek okresu	2 251 362,84	102 002 726,14	16 048 975,06	3 807 901,65	20 908 704,66	x	x	145 019 670,35
	- zwiększenie umorzenia za okres, z tytułu:	313 165,44	12 824 707,06	3 672 518,53	1 718 415,29	6 946 691,04	x	x	25 475 497,36
	- amortyzacja	313 165,44	12 824 707,06	3 697 199,61	1 718 415,29	6 946 691,04	x	x	25 400 178,44
	- aktualizacja wartości						x	x	0,00
	- inne			75 318,92			x	x	75 318,92
g)	Zmniejszenie umorzenia za okres, z tytułu:	0,00	139 886,13	171 730,55	179 244,63	96 535,95	x	x	587 397,26
	- sprzedaż				89 125,44		x	x	89 125,44
	- likwidacja		139 886,13	101 065,55	90 119,19	58 957,08	x	x	390 027,95
	- darowizna, aport						x	x	0,00
	- aktualizacja wartości						x	x	0,00
	- inne, w tym środki z leasingu			70 665,00		37 578,87	x	x	108 243,87
h)	Umorzenie - stan na koniec okresu	2 564 528,28	114 687 547,07	19 549 763,04	5 347 072,31	27 768 859,75	x	x	169 907 770,45
i)	Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	49 793 449,26	420 281 223,52	13 854 132,62	4 719 223,96	13 604 371,15	57 857 499,64	0,00	560 109 900,15

Nota 18 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku – KREDYTY

Lp.	Bank	Nr umowy kredytowej/gwarancji bankowej	Wzrost	Na środkach trwałych	Na zapasach	Rodzaj zabezpieczenia na majątku - KREDYTY		Data umowy kredytowej/gwarancji bankowej	Rodzaj kredytu	Okres kredytowania od-do	Kwota udzielonego kredytu bankowej	Raty (m-c/rok/kw)	Kwota raty miesięcznej (lub średnia z harmonogramu)	Zwiększenia w 2025r.	Spłata w 2025r.	Saldo kredytu		
						z tytułu wypisem hipotecznym	inne									w tym do spłaty w 2025r.	po 2025r.	
1	PKO BP SA	03 1020.4476.0000 8396.0074.5786				Uł. Kopernika 64 Łódź	Uł. Kopernika 64 Łódź	2015-08-17	kredyt inwestycyjny	17.08.2015- 31.12.2027r.	13 645 669	KREDYT SPŁACONY W 100% - 06.2025	0,00	-	2 548 274,08	0,00		
2	ALIOR BANK SA	U0001983171913		37 500 000,00		Uł. Puławska 361, Warszawa Janów Podlaski	Uł. Puławska 361, Warszawa Janów Podlaski	2011-05-14	kredyt w rachunku bieżącym	16.09.2024r.- 19.09.2026r.	25 000 000	jednorazowe na koniec umowy kredytowej	-	115 249,84	0,00	-		
3	ALIOR BANK SA	U000242492388		47 335 623,00		Janów Podlaski	Janów Podlaski	2015-10-04	kredyt inwestycyjny (Janów Podl.)	04.10.2015r.- 31.12.2027r.	31 557 682	kwartalnie/miesięcznie	240 074,55	2 880 884,60	6 962 161,70	2 880 884,60	4 081 267,10	
4	ALIOR BANK SA	U000333233382		61 830 000,00		Łuchów	Łuchów	2019-01-03	kredyt mieszkaniowy hipoteczny	03.01.2019r.- 15.01.2029r.	41 220 000	miesięczne	343 500,00	4 122 000,00	14 770 500,00	4 122 000,00	10 648 500,00	
	PeisO SA	19MW21736WVK	wzrost m bilanso	15 000 000,00		ul. Brzaska 130A, 130B Siedlce	ul. Brzaska 130A, 130B Siedlce	2019-01-14	kredyt w rachunku bieżącym	30.08.2025r.- 30.08.2027r.	25 000 000	jednorazowe na koniec umowy kredytowej	5 492 176,10					
5	ALIOR BANK SA	U0003515613187	wzrost m bilanso	8 000 000,00		ul. Brzaska 125, Siedlce	ul. Brzaska 125, Siedlce	2021-05-12	kredyt inwestycyjny - Mikro	15.05.2021r.- 15.12.2027	8 500 000	72 raty miesięczne od 17.01.2022 do 15.12.2027	118 055,56	1 416 666,72	2 833 333,12	1 416 666,72	1 416 666,40	
6	ALIOR BANK SA	U0003590064357	wzrost m bilanso	15 000 000,00		ul. Ciesielska Stanisława Mazsa, Mińsk	ul. Ciesielska Stanisława Mazsa, Mińsk	2021-07-06	kredyt inwestycyjny - Kredyt w rachunku bieżącym	03.01.2022r.- 31.08.2028	5 584 000	79 rat miesięcznych od 01.01.2022 do 31.08.2028	78 000,00	936 000,00	1 640 000,00	936 000,00	704 000,00	
7	ALIOR BANK SA	U000362073148	wzrost m bilanso	30 000 000,00		ul. Brzaska 134, Siedlce Janów Podlaski	ul. Brzaska 134, Siedlce Janów Podlaski	2022-05-29	kredyt mieszkaniowy (LVA)	15.05.2022r.- 15.12.2027	20 000 000	raty miesięczne od 15.05.2022 do 15.12.2027	284 117,65	3 529 411,80	7 058 633,40	3 529 411,80	3 529 411,60	
8	ALIOR BANK SA	U000364113866	wzrost m bilanso	75 000 000,00		Uł. Mienna Janieckiego, Żm	Uł. Mienna Janieckiego, Żm	2022-01-17	czepiowe finansowanie (wynagrodzenie) E	30.11.2022r.- 16.10.2023	15 000 000	KREDYT SPŁACONY W 100% - 10.2025	428 571,43	4 285 714,25	0,00	-		
9	ALIOR BANK SA	U00037634165842		54 000 000,00		Uł. Szejnborca Warszawa	Uł. Szejnborca Warszawa	2024-04-11	finansowanie	10.05.2024r.- 10.04.2031	36 000 000	miesięczne	428 571,20	36 000 000,00	5 142 857,16	22 285 714,36		
10	ALIOR BANK SA	U0003807019230		60 000 000,00		Uł. Kopernika 1, 10; Łuchów (Pałac)	Uł. Kopernika 1, 10; Łuchów (Pałac)	2024-11-22	finansowanie	22.11.2024r.- 15.05.2032	40 000 000	miesięczne	404 610,00	40 000 000,00	2 603 269,55	37 396 710,45	4 695 320,00	
11	ALIOR BANK SA	U000385343228		57 750 000,00		Uł. Spółdzielcza 48 (klatka U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20)	Uł. Spółdzielcza 48 (klatka U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20)	2025-06-25	finansowanie	23.06.2025r.- 15.06.2033	38 500 000	miesięczne	432 775,00	38 500 000,00	678 736,66	37 821 263,34	4 086 796,53	33 734 466,81
12	ALIOR BANK SA	U000385343228		54 000 000,00		Uł. Kopernika 64 w Łodzi (Hotel Toboń)	Uł. Kopernika 64 w Łodzi (Hotel Toboń)	2025-06-25	finansowanie	23.06.2025r.- 15.06.2033	38 500 000	miesięczne	432 775,00	38 500 000,00	678 736,66	37 821 263,34	4 086 796,53	33 734 466,81
13	ALIOR BANK SA	U000385343228		477 201 246,00	54 000 000,00						321 161 082,00		3 462 719,83	76 500 000,00	42 054 606,04	162 300 292,45	35 303 279,97	

Nota 18 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku - OBLIGACJE

Lp.	Emisja	Dom maklerski	Rodzaj zabezpieczenia na majątku Arche S.A.		Adres nieruchomości z wpisem hipotecznym		Nr księgi wieczystej nieruchomości z wpisem hipotecznym	Termin przydziału	Termin wykupu	Wartość emisji	Wartość nominalna	Wyplata odsetek	Zwiększenie w 2025r.	Spłata w 2025r.	Saldo na 31.12.2025r.	w tym do spłaty:				
			na zapasach	hipoteka	na środkach trwałych	hipoteka										w 2026r.	po 2026r.			
1	Emisja serii I	Michael/Strom Investments	30 000 000		ul. Poloneza 85, 85A, 85B Warszawa	ul. Graniczna, Wrocław	WR1K/00429224/9, WR1K/00429227/0, WR1K/00429228/7	2022-07-22	2025-07-22	20 000 000	1000	co 3 miesiące - od 22.10.2022r.	20 000 000							
																			PIBa, lokal U1, U2, U3, U4	POI/37342/4, POI/37343/1, POI/37344/8, POI/37345/5
16 500 000																				
2	Emisja serii J	Michael/Strom Investments	18 000 000					2022-10-27	2025-10-27	12 000 000	1000	co 3 miesiące - od 22.01.2023r.	12 000 000							
3	Emisja serii K	Michael/Strom Investments	16 500 000		ALKrakowska 237 lokale GARAZ, U2, U3, U4, U5, U6, U7, 8, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U23, U24, U25, U26, U27, U28, U29, U30, U 31 Warszawa			2023-08-18	2026-08-18	20 000 000	1000	co 3 miesiące - od 18.11.2023		20 000 000	20 000 000					
4	Emisja serii L	Michael/Strom Investments			bez zabezpieczenia			2024-04-02	2027-04-02	21 500 000	1000	co 3 miesiące - od 03.04.2024			21 500 000					
5	Emisja serii M	Michael/Strom Investments			bez zabezpieczenia			2025-06-18	2028-06-18	94 461 000	1000	co 3 miesiące - od 18.06.2025	106 461 000		106 461 000					
													106 461 000	32 000 000	147 961 000	20 000 000	127 961 000			

Łączna suma zabezpieczeń w formie hipotek na majątku Arche S.A., stanowi kwotę 595 701 246,00 zł.
W porównaniu do roku poprzedniego nastąpił wzrost zabezpieczeń hipotecznych o kwotę 104 682 826 zł.

Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

data podpisu	osoba podpisująca
2026-05-29 16:01:06	Agnieszka Mitura
2026-05-29 16:01:30	Władysław Mieczysław Grochowski
2026-05-29 16:21:22	Kludia Jadwiga Romanowicz